



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados Acionistas,

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

- a. Securitização de créditos imobiliários, originados por imóveis adquiridos e desenvolvidos pela Companhia e, posteriormente locados a terceiros;
- b. Emissão pública e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis imobiliários lastreados nos créditos imobiliários de sua propriedade nos termos do inciso I acima; e
- c. Realização de negócios e prestação de serviços estritamente necessários à securitização dos créditos imobiliários referidos nos incisos anteriores;
- d. Administração e locação de bens próprios.

Conforme Instrumento Particular de Compra e venda de ações e Outras Avenças realizado em 7 de fevereiro de 2006, o controle acionário da empresa passou a ser da Companhia WTorre Empreendimentos S.A., e em 20 de julho de 2006, por incorporação, passou a ser da WTorre Properties S.A., conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Aprovação de Protocolo e Justificação de Incorporação da WTorre Empreendimentos S.A. pela Companhia. Em 22 de novembro de 2011, a atual denominação da WTorre Properties S.A. passou a ser One Properties S.A.

A Companhia durante o primeiro trimestre de 2011 recebeu, no vencimento, o aluguel único imóvel, registrado como Propriedade para Investimentos, cujo cliente é o Estok Comércio e Representação Ltda. (Tok Stok), sendo essa sua principal fonte de recursos.

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

CAPITAL SOCIAL

O capital social atualmente é de R\$ 9.189.110 ações, sendo 9.189.109 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e com direito a voto, e 1 ação preferencial, nominativa, sem valor nominal, e com direito a voto.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

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

Conselho de Administração

- Paulo Eduardo Moreira Torre
- Paulo Remy Gillet Neto
- Walter Torre Junior

DIRETORIA ADMINISTRATIVA

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

Diretoria Administrativa

- Francisco Geraldo Caçador
- Nilton Bertuchi
- Roberto Bocchino Ferrari

OUTRAS INFORMAÇÕES

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

São Paulo, 13 de fevereiro de 2012

A Administração

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

Ativo	Nota	2011	2010
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	119	189
Arrendamentos a Receber	5	3.690	3.511
Adiantamentos a fornecedores		7	7
Créditos fiscais		100	78
Total do ativo circulante		3.916	3.785
Não circulante			
Investimentos			
Propriedade para Investimento	6	36.671	36.188
Total do ativo não circulante		36.671	36.188
Total do ativo		40.587	39.973

Passivo	Nota	2011	2010
Circulante			
Fornecedores		-	4
Certificado de recebíveis imobiliários	7	3.393	3.198
Outros Passivos		1	1
Obrigações fiscais		10	7
Total do passivo circulante		3.404	3.210
Não circulante			
Certificado de recebíveis imobiliários	7	10.831	12.153
Adiantamento de clientes	5	2.953	2.280
Impostos diferidos	8.a	6.183	6.019
Total do passivo não circulante		19.967	20.452
Patrimônio Líquido			
Capital social		9.189	9.004
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		-	185
Reserva de Lucros		7.486	7.122
Dividendos Adicional Proposto		541	-
Total do patrimônio líquido		17.216	16.311
Total do passivo		40.587	39.973

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)

	Reservas de lucro					Saldo Total
	Capital social	Reservas Legal	Reservas de Lucros à realizar	Adiantamento para futuro aumento de capital	Lucros Acumulados	
Saldo em 31 de dezembro de 2009	8.958	-	-	46	3.688	12.692
Subscrição de capital	46	-	-	(46)	-	-
Lucro líquido do Exercício	-	-	-	-	3.434	3.434
Constituição Reserva Legal no exercício	-	172	-	-	(172)	-
Constituição Reserva de lucro a realizar no exercício	-	-	6.950	-	(6.950)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	185	-	185
Saldo em 31 de dezembro de 2010	9.004	172	6.950	185	185	16.311
Subscrição de capital	185	-	-	(185)	-	-
Lucro líquido do Exercício	-	-	-	-	905	905
Constituição Reserva Legal no exercício	-	45	-	-	(45)	-
Constituição Reserva de lucro a realizar no exercício	-	-	319	-	(319)	-
Dividendos adicional Proposto	-	-	-	-	(541)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2011	9.189	217	7.269	541	541	17.216

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 TSSP 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. Securitização de créditos imobiliários, originados por imóveis adquiridos e desenvolvidos pela Companhia e, posteriormente locados a terceiros;
- b. Emissão pública e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis imobiliários lastreados nos créditos imobiliários de sua propriedade nos termos do inciso I acima;
- c. Realização de negócios e prestação de serviços estritamente necessários à securitização dos créditos imobiliários referidos nos incisos anteriores;
- d. Administração e locação de bens próprios.

2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

a. Declaração de conformidade com as normas e leis

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

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

b. Base de mensuração

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

c. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

d. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das informações contábeis trimestrais estão de acordo com as normas CPC's, a qual 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 informações contábeis trimestrais estão incluídas na Nota 6 - Propriedade para investimento.

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

- Nota 6 - Propriedade para Investimento
- Nota 9 - Impostos diferidos

e. Demonstrações do resultado abrangente

A demonstração do resultado abrangente não está sendo apresentada, pois não há valores a serem apresentados sobre esse conceito, ou seja, o resultado do exercício é igual ao resultado abrangente total.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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

a. Resultado

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

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

b. Caixa e equivalentes de caixa

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

c. Propriedades para investimento

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

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixar de ser permanentemente utilizadas e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. O ajuste a valor justo é apurado considerando o valor justo do imóvel, menos o custo atribuído do imóvel (custo histórico líquido do imóvel mais o valor líquido da reavaliação prévia mantida), sendo que nos casos em que é identificada uma variação positiva ou negativa (ganho ou perda) no valor justo das propriedades para investimento o ajuste é reconhecido integralmente no resultado do período.

O valor justo foi calculado pela Administração, por meio do método de Fluxo de Caixa Descontado (DCF), o qual considerou 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. As taxas e premissas utilizadas para a mensuração do valor justo das propriedades para investimentos 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.

e. Arrendamentos a receber e adiantamento de clientes

Os arrendamentos a receber são decorrentes das locações dos imóveis, os quais são registrados de acordo com o critério contábil apresentado na nota 3.a. Os adiantamentos de clientes referem-se aos recebimentos antecipados dos arrendamentos futuros.

f. Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

g. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$ 240 ano para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

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

Os impostos passivos diferidos decorrem de diferenças temporárias, originadas dos efeitos das diferenças entre práticas contábeis e tributárias para a apuração do resultado e foram constituídos em conformidade com o CPC 32.

O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas reverterem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Na determinação do imposto de renda corrente e diferido a Companhia leva em consideração o impacto de incertezas relativas a posição fiscais tomadas e se o pagamento adicional de imposto de renda e juros tenha que ser realizado. A Companhia acredita que a provisão para imposto de renda no passivo está adequada para com relação a todos os períodos fiscais em aberto baseada em sua avaliação de

diversos fatores, incluindo interpretações das leis fiscais e experiência passada. Essa avaliação é baseada em estimativas e premissas que podem envolver uma série de julgamentos sobre eventos futuros. Novas informações pode ser disponibilizadas 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.

h. Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros não-derivativos incluem aplicações financeiras, contas a receber e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, empréstimos e financiamentos, assim como contas a pagar e 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 possui são os instrumentos financeiros classificados como empréstimos e recebíveis. Os passivos financeiros que incluem os instrumentos de dívida e contas a pagar são avaliados ao custo amortizado.

b1. Ativos financeiros não derivativos

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

Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação e seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerecia tais investimentos e toma decisões de compra e vendas baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos da Companhia. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos são reconhecidas no resultado do exercício.

ii. Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

b2. Passivos financeiros não derivativos

i. Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

A Companhia reconhece títulos de dívida emitidos e passivos subordinados inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

ii. Custo de transação

Para possibilitar a colocação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários no mercado, foram necessários determinados gastos, que envolveram a contratação de uma instituição para coordenar o processo de divulgação e captação de recursos. Esses gastos estão registrados em conta redutora dos CRI (passivo circulante e não circulante) e apropriados ao resultado em função da fluência do prazo, com base no método do custo amortizado, considerando-se a taxa interna de retorno da operação.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O saldo está representado por:

Descrição	2011	2010
Depósitos bancários e outros	31	17
Aplicações financeiras	88	172
Saldo	119	189

5. ARRENDAMENTOS A RECEBER E ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

O contrato de arrendamento é regulado pelo contrato firmado entre a WTorre TSSP Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e a Estok Comércio e Representação Ltda., o mesmo foi firmado em 22 de fevereiro de 2005, e tem duração inicial de 12 (doze) anos contados a partir da Data de Aceitação da obra. A Companhia recebeu em fevereiro de 2011 a quinta parcela do aluguel no valor de R\$ 3.290 (três milhões novecentos e vinte mil reais). Os valores dos arrendamentos são acrescidos da variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGPM/ FGV) e possui a seguinte composição:

Projeto	Vencimento	Circulante	
		2011	2010
Tok & Stok - SP	Anual	3.690	3.511
Total		3.690	3.511

Após decorrido o prazo de 10 (dez) anos e o efetivo pagamento de 10 (dez) arrendamentos e demais encargos da locação, será concedida em favor da locatária, parcela quanto ao arrendamento pelo uso do imóvel pelo tempo restante da locação, ou seja, os últimos 24 (vinte e quatro) meses. Os arrendamentos a serem recebidos nos primeiros 10 anos estão sendo apropriados, linearmente, pelo prazo total de locação. O Saldo de adiantamentos está composto:

Adiantamento de clientes	2011	2010
Tok & Stok - SP	2.953	2.280
Total	2.953	2.280

6. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Descrição	2011	Valor justo	2010	Valor justo	2009
Saldo	36.671	483	36.188	5.631	30.557

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

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

Metodologia e premissas utilizadas para o valor justo das propriedades

Descrição	Encargos financeiros a.a.	Data de emissão	Próximo vencimento	Último vencimento	2011		2010	
					Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
Certificados de recebíveis imobiliários	12,50 % + IGP-M	10/02/2006	13/02/2012	11/02/2016	3.428	10.924	3.235	12.281
Custo de transação								



CONTINUAÇÃO

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

c. Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social		
Descrição	2011	2010
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	1.205	5.349
Ajustes na base de cálculo		
Diferenças permanentes e temporárias líquidas	(532)	(5.480)
Base fiscal IRPJ e CSLL	673	(1.31)
(-) Compensação de prejuízos fiscais/base negativa	(202)	-
Base fiscal ajustada IRPJ e CSLL	471	(1.31)
Imposto de renda	(94)	-
Contribuição social s/lucro líquido	(42)	-
Impostos correntes	(136)	-
Base do imposto diferido		
Diferenças temporárias	483	5.631
Impostos diferidos	(164)	(1.915)
Total dos impostos	(300)	(1.915)

9 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2011, é de R\$ 9.189, o qual está representado por 9.189.110 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, e com direito a voto, e 1 ação preferencial, nominativa, sem valor nominal, e com direito a voto restrito aos assuntos mencionados no parágrafo quinto do artigo 6º e no parágrafo quarto do artigo 7º.

Acionista	Participação	Quantidade de ações em unidades
One Properties S.A. (*)	99,99%	9.189.106
Outros	0,01%	4
Saldo	100,00%	9.189.110

(*) A One Properties é a atual denominação da WTorre Properties S.A.

Não há em estatuto social limite para aumento de capital.

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

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 2011, foi aprovado o aumento de capital da Empresa no valor de R\$ 185 conforme conversão do valor previsto em Contrato de Futuro Aumento de Capital (AFAC), firmado em 2010 pelas partes.

Ainda na referida Assembleia foi alterado a redação do artigo 32 do Estatuto Social, com a inclusão de nova alínea "III" na letra "b", do parágrafo primeiro 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 a seguinte redação:

O exercício social terá duração de 1 (um) ano, iniciando em 1º de janeiro e terminando em 31 de dezembro de cada ano, data em que a Diretoria fará elaborar as demonstrações financeiras previstas na Lei.

Parágrafo Primeiro – No encerramento do exercício, serão elaboradas as demonstrações financeiras exigidas na Lei, observando-se quando a distribuição de resultado apurado no encerramento do exercício obedecerá às seguintes regras:

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

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

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

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

iii. O saldo, se houver, após as destinações supra, terá o destino que lhe for dado pela Assembleia Geral.

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) resultado líquido positivo de equivalência patrimonial e (ii) ganho com valor justo das propriedades para investimento.

Em 31 de dezembro de 2011, a reserva de lucros a realizar totalizou R\$ 7.269 e foi determinada como segue:

	R\$
Lucro líquido do exercício (2011)	905
Constituição de reserva legal - 5% do lucro líquido (limitado a 20% do Capital)	(45)
Base de cálculo dos dividendos (A)	860
Valor justo	(483)
Imposto diferido	164
Lucros não realizados (B)	(319)
Base para distribuição de dividendos (A) + (B) - Negativa	541
Dividendos mínimos obrigatórios 0,01%	-
Dividendos adicionais propostos	541
Lucros realizados no exercício	-
Constituição de reserva de lucros a realizar de anos anteriores (C)	6.950
Reserva de lucros a realizar total = (B) + (C)	7.269

10 RECEITA LÍQUIDA

Descrição	2011	2010
Aluguéis	3.427	3.234
Deduções	(53)	(4)
Total	3.374	3.230

11 DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Por disposição estatutária, a Companhia não contratou e não contratará empregados, sendo todos os serviços prestados por administradores, ou por empresas especializadas terceirizadas. As despesas administrativas estão representadas conforme quadro abaixo:

Descrição	2011	2010
Serviços prestados terceiros e publicações legais	(125)	(158)
Despesas com rating e outras	(117)	(23)
Despesas com amortização dos custos de transação	(37)	(47)
Impostos e taxas	(13)	(28)
Total	(292)	(256)

12 RESULTADO FINANCEIRO

Os saldos estão representados por:

Descrição	2011	2010
Despesas financeiras		
Juros s/ certificado de recebíveis imobiliários	(1.649)	(1.730)
Variação monetária passiva s/certificado de recebíveis imobiliários	(668)	(1.415)
Outros	(63)	(114)
Total despesas financeiras	(2.380)	(3.259)
Receitas financeiras		
Juros s/ aplicações financeiras	20	-
Variação monetária ativa	-	3
Total receitas financeiras	20	3
Resultado financeiro líquido	(2.360)	(3.256)

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

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

DIRETORIA

Francisco Geraldo Caçador Diretor Presidente
--

CONTADORA

Bruna Ceolin CRC 1SP124524/O-1
--

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Acionistas da

WTorre TSSP Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras da WTorre TSSP 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

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, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. Esse risco é minimizado na Companhia pela compatibilidade entre os títulos emitidos e os recebíveis que lhes dão lastro. Os indexadores condicionados nos instrumentos de arrendamento são semelhantes aos utilizados nas operações estruturadas de emissão de CRI.

ii. Risco de crédito - Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com os arrendatários, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia. Para minimizar esse risco, a Companhia celebra instrumentos de arrendamentos com empresas de grande porte, além de serem submetidos à rigorosa análise qualitativa, abrangendo, entre outros quesitos, a análise histórica da pontualidade na solvência das obrigações e a relação entre saldos devedores e garantias a eles relacionadas. Adicionalmente, quando aplicável, os instrumentos de arrendamento estão garantidos por possibilidade de alienação do imóvel arrendado.

iii. Risco de liquidez - Considerado pela capacidade de a Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos.

iv. Pré-pagamentos - O risco derivado dos pré-pagamentos por parte dos devedores dos créditos securitizados, comum nas operações de securitização, é neutralizado na Companhia pela disposição inserida nos títulos emitidos que lhe permite pré-pagar os títulos emitidos na proporção das antecipações efetuadas pelos devedores dos recebíveis utilizados como lastro.

Certificados de recebíveis imobiliários

Empresa	31/12/11		Prazo de locação	
	Circulante	Não circulante	Início	Término
Tok Stok - SP	3.428	10.924	01/02/06	31/01/18
Custo de transação	(35)	(93)		
Total	3.393	10.831		

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.

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								
Arrendamentos a receber	3.690	-	-	3.690	3.511	-	-	3.511
Adiantamentos a fornecedores	7	-	-	7	7	-	-	7
Valor justo								
Aplicações financeiras	-	88	-	88	-	172	-	172
Total do ativo	3.697	88	-	3.785	3.518	172	-	3.690
Passivos								
Custo amortizado								
Fornecedores	-	-	-	-	-	-	4	4
Certificados de recebíveis imobiliários	-	-	14.224	14.224	-	-	15.351	15.351
Outros passivos	-	-	1	1	-	-	1	1
Adiantamentos de clientes	-	-	2.953	2.953	-	-	2.280	2.280
Total do passivo	-	-	17.178	17.178	-	-	17.636	17.636

f. Determinação do valor justo dos investimentos 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 a divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

• Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;

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

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

• Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;

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

• Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significativos não são observáveis.

A composição abaixo demonstra ativos financeiros da companhia a 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	88	172
Os investimentos em ativos financeiros nas modalidades de fundo de investimentos são, classificados no Nível 2, pois a forma de valorização a valor justo ocorre através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos.			

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 viabilizem a aquisição de recebíveis ou, a quitação dos empréstimos-ponte captados para a aquisição dos terrenos e construção dos empreendimentos que darão origem aos recebíveis. As condições estabelecidas para resgates dos títulos são definidas em virtude das taxas, dos indexadores, dos prazos e do fluxo de amortizações dos recebíveis que lhes dão lastro, gerando compatibilidade entre ativos e passivos. A captação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários não se concretizará se não existirem oportunidades de aquisição ou geração de recebíveis em condições adequadas à garantia dos recursos captados.

Direitos creditórios sobre os contratos de arrendamentos

Empreendimento	31/12/11		Vencimento	Parcelas a receber	Valor parcela	Saldo a receber	Taxa contratual	Taxa mensal	Valor presente
	Início	Término							
Tok Stok - SP	01/02/06	31/01/18	Anual	5	4.073	20.366	12,50%	0,99%	14.503
Total					4.073	20.366			14.503

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 e outras obrigações a pagar estão classificados e registrados ao custo amortizado.

14 OUTRAS INFORMAÇÕES

a. Partes relacionadas

A Companhia não apresentou saldos com partes relacionadas nos exercícios de 2011 e 2010.

b. Provisão para contingências

A Companhia não possui qualquer provisão para demandas judiciais, tendo em vista que, com base em seus assessores legais, não há contingências judiciais com avaliação de risco de perda provável - passível de provisão, ou, perda possível - passível de divulgação.

c. Compromissos e obrigações

Em 13 de março de 2011, os acionistas aprovaram a complementação de garantias outorgada em favor do Banco Itaú - BBA, referente à emissão de Cédula de Crédito Bancário no montante de R\$ 230.000 pela One Properties S.A. A outorga da garantia compreende a alienação fiduciária, condicionada a liquidação do CRI vigente, do imóvel pertencente à companhia e a cessão fiduciária, também condicionada a liquidação do CRI vigente, dos direitos creditórios de sua locação.

d. Seguros

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

Projeto	Incêndio e outros	Vencimento
Tok&Stok - SP	7.890	25/09/2012

A Administração da companhia julgou as importâncias seguradas e os prazos de vigência suficientes para cobrir possíveis sinistros.

A escolha dos riscos, respectivas coberturas, suficiência da cobertura e verificação das apólices, não fazem parte do escopo dos trabalhos de nossos auditores

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

São Paulo, 13 de fevereiro de 2012

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