**WTorre VPA Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. | CNPJ nº 07.710.591/0001-30 | NIRE 35.300.326.008**

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

**Prezados Acionistas,**

A administração da WTorre VPA Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. apresenta o Relatório da Administração e as Demonstrações Contábeis com o parecer dos auditores independentes, referentes ao exercício social findo em **31 de dezembro de 2010**. As Demonstrações Contábeis são elaboradas de acordo com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários. O Relatório da Administração deve ser lido em conjunto com as Demonstrações Contábeis da Companhia e respectivas Notas Explicativas.

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

**a.** A aquisição de terreno situado no Município e Comarca de Porto Alegre;
**b.** A construção da sede administrativa e corporativa da CELULAR CRT S.A.;
**c.** A locação do Imóvel à Celular CRT S.A., pelo período de 180 (cento e oitenta) meses, 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, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") lastreados nos Créditos; e
**f.** A realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos Créditos referidos no item (e) anterior.

Conforme Instrumento Particular de Compra e venda de ações e Outras Avenças realizado em 26 de junho de 2006 o controle acionário da Companhia passou a ser da Companhia WTorre Empreendimentos S.A. (CNPJ: 07.798.055/0001-38), e em 20 de julho de 2006 por incorporação, passou a ser da WTorre Properties S.A. (07.875.234/0001-21), conforme Ata de Assembléia Geral Extraordinária de Aprovação de Protocolo e Justificação de Incorporação da WTorre Empreendimentos S.A. pela Companhia.

A empresa recebe o aluguel do único imóvel, registrado em seu ativo imobilizado, cujo cliente é a Celular CRT S.A., em novembro de cada ano.

A Companhia tem suas receitas e endividamento corrigidos pelo Índice IGP-M que, em 2010, encerrado em 31 de dezembro de 2010, apresentou variação positiva de 11,32%, ante uma variação negativa de 0,98% em igual período do ano anterior.

| Índice Ano | IGP-M Acumulado |
|---|---|
| 2009 | 0,98% |
| 2010 | 11,32% |

A Companhia não contratou ou contratará funcionários, evitando assim, qualquer encargo trabalhista ou previdenciário, ou mesmo investimento em treinamentos específicos, sendo que, a administração da Companhia será exercida pela Diretoria, na forma da Lei e estatuto Social. Durante o exercício de 2010, não houve remuneração aos diretores.

A Companhia não realizou e não apresenta planos de realizar investimentos futuros em pesquisa e desenvolvimento de produtos e serviços, bem como de modificar e ou incrementar suas operações em 2011.

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 é de R$ 4.858.969,52, representado por 4.858.959 (quatro milhões, oitocentas e cinqüenta e oito mil novecentas e cinqüenta e nove) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e com direito a voto, e 10 (dez) ações preferenciais, nominativas, sem valor nominal e sem direito a voto.

### CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

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

**Conselho de Administração**
Walter Torre Junior – Presidente
Paulo Remy Gillet Neto – Conselheiro
Nilton Bertuchi – Conselheiro

### DIRETORIA ADMINISTRATIVA

Está composto, atualmente, por três membros, conforme demonstrado na tabela abaixo. Os mandatos de todos os membros são válido até a Assembléia Geral Ordinário do ano-calendário 2011.

**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 informações trimestrais da Companhia, inclusive para as companhias ligadas.

***São Paulo, 2 de abril de 2011***

***A Administração***

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

| | Nota | 2010 | 2009 | 01/01/2009 (reapresentado) |
|---|---|---|---|---|
| **Ativo** | | | | |
| **Circulante** | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 273 | 1.050 | 1.658 |
| Arrendamentos a Receber | 5 | 583 | 528 | 533 |
| Adiantamentos a fornecedores | | 1 | – | – |
| Créditos fiscais | | 71 | 186 | 50 |
| **Total do ativo circulante** | | **928** | **1.764** | **2.241** |
| **Não Circulante** | | | | |
| **Realizável a Longo Prazo** | | **1.361** | **572** | **–** |
| Partes relacionadas | 13 | 1.361 | 572 | – |
| **Investimentos** | | | | |
| Propriedades para Investimentos | 6 | 33.722 | 29.998 | 30.361 |
| **Total do ativo não circulante** | | **35.083** | **30.570** | **30.361** |
| **Total do ativo** | | **36.011** | **32.334** | **32.602** |

| | Nota | 2010 | 2009 | 01/01/2009 (reapresentado) |
|---|---|---|---|---|
| **Passivo** | | | | |
| **Circulante** | | | | |
| Fornecedores | | 8 | – | 4 |
| Cert. receb. imob. – CRI's | 7 | 1.479 | 1.238 | 1.181 |
| Obrigações fiscais | | 1 | 155 | 7 |
| **Total do passivo circulante** | | **1.488** | **1.393** | **1.192** |
| **Não circulante** | | | | |
| Cert. receb. imob. – CRI's | 7 | 18.161 | 17.345 | 18.613 |
| Impostos diferidos | | 6.040 | 4.774 | 4.752 |
| **Total do passivo não circulante** | | **24.201** | **22.119** | **23.365** |
| **Patrimônio líquido** | | | | |
| Capital social | 8 | 4.859 | 4.859 | 4.859 |
| Reserva de Lucros | 8 | 75 | – | – |
| Reserva de Lucros a Realizar | 8 | 5.388 | | |
| Lucros acumulados | | – | 3.963 | 3.186 |
| **Total do patrimônio líquido** | | **10.322** | **8.822** | **8.045** |
| **Total do passivo** | | **36.011** | **32.334** | **32.602** |

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras*

## DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 *(Em milhares de Reais)*

| | Nota | 2010 | 2009 |
|---|---|---|---|
| **Receita líquida de arrendamentos mercantil** | | 3.478 | 3.070 |
| **Resultado bruto** | | **3.478** | **3.070** |
| **(Despesas) receitas operacionais** | | | |
| Administrativas | 10 | (249) | (200) |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas | | 3.723 | (363) |
| | | **3.474** | **(563)** |
| **Lucro operacional antes do resultado financeiro** | | **6.952** | **2.507** |
| **Resultado financeiro** | | | |
| Receitas financeiras | | 66 | 123 |
| Despesas financeiras | | (4.252) | (1.685) |
| | 11 | **(4.186)** | **(1.562)** |
| **Lucro antes do Imposto de renda e contribuição social** | | **2.766** | **945** |
| Imposto de renda e contribuição social (Nota) | | | |
| Corrente | | – | (146) |
| Diferido | | (1.266) | (22) |
| **Lucro (prejuízo) líquido do exercício** | | **1.500** | **777** |

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras*

## DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 *(Em Milhares de Reais)*

| | Nota | Capital | Reservas Legal | Reserva de lucros a realizar | Lucros Acumulados | Saldo Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Saldo Inicial em 01 de janeiro de 2009** | | **4.859** | **–** | **–** | **3.186** | **8.045** |
| Resultados do Exercício | | – | – | – | 777 | 777 |
| **Saldo em 31 de dezembro de 2009** | | **4.859** | **–** | **–** | **3.963** | **8.822** |
| Transferências de Reservas | | – | – | – | – | – |
| Resultados do Exercício | | – | – | – | 1.500 | 1.500 |
| Constituição Reserva Legal no período | 8 | – | 75 | – | (75) | – |
| Constituição Reserva de lucros a realizar | 8 | – | – | 5.388 | (5.388) | – |
| **Saldo Final em 31 de dezembro de 2010** | | **4.859** | **75** | **5.388** | **–** | **10.322** |

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras*

## DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA LÍQUIDOS – MÉTODO INDIRETO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 *(Em Milhares de Reais)*

| | 2010 | 2009 |
|---|---|---|
| **1) Fluxo de caixa das atividades operacionais** | | |
| Lucro do Período | 1.500 | 777 |
| **Ajustes por:** | | |
| Provisão de Juros e Encargos | 4.190 | 1.664 |
| Valor Justo | (3.724) | 363 |
| Apropriação de Pagamentos Operacionais Passados | 47 | 48 |
| Imposto diferido | 1.266 | 22 |
| **Resultado após Ajustes** | **3.279** | **2.874** |
| **Aumentos/Diminuições nos Ativos Operacionais** | | |
| **Nos – Ativos** | | |
| Aumentos/Reduções – Arrendamentos a Receber | (55) | 5 |
| Aumentos/Reduções – Adiantamento a fornecedores | (1) | |
| Aumentos/Reduções – Partes Relacionadas | (789) | (572) |
| Aumentos/Reduções – Créditos Fiscais | 115 | (136) |
| **Nos – Passivos** | | |
| Aumentos/Reduções de Fornecedores | 8 | (4) |
| Aumentos/Reduções de Obrigações Fiscais | (138) | 279 |
| Aumentos/Reduções de Imposto de renda e contribuição social pago | (16) | (131) |
| **Disponibilidades líquidas geradas (aplicadas) nas atividades operacionais** | **2.403** | **2.315** |
| **3) Fluxos de caixa das atividades de financiamentos** | | |
| *Liquidações de Emprestimos e outros* | | |
| Liquidações de CRI's | (1.082) | (901) |
| Juros Pagos CRI's | (2.098) | (2.022) |
| **Caixa líquido "usado" nas atividades de financiamento** | **(3.180)** | **(2.923)** |
| **Aumento/redução de caixa e equivalentes de caixa** | **(777)** | **(608)** |
| Caixa e Equivalente de Caixa no Início do Período | 1.050 | 1.658 |
| Caixa e Equivalente de Caixa no Final do Período | 273 | 1.050 |
| **Variação nos períodos** | **(777)** | **(608)** |

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras*

## DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 *(Em Milhares de Reais)*

| | 2010 | 2009 |
|---|---|---|
| **Receitas** | | |
| Receita de arrendamentos | 3.482 | 3.144 |
| Ajuste a Valor Justo | 3.724 | (363) |
| | **7.206** | **2.781** |
| **Insumos adquiridos de terceiros** | | |
| Serviços prestados terceiros | (152) | (92) |
| Outras despesas operacionais | (18) | (56) |
| Despesas com emissão de títulos | (47) | (48) |
| Comissões e despesas bancárias | (63) | (21) |
| **Valor adicionado bruto** | **6.926** | **2.564** |
| **Valor adicionado líquido produzido pela entidade** | **6.926** | **2.564** |
| **Valor adicionado recebido em transferência** | | |
| Juros sobre aplicações financeiras | 62 | 119 |
| Variação monetária ativa | 4 | 4 |
| **Valor adicionado total a distribuir** | **6.992** | **2.687** |
| **Distribuição do valor adicionado** | | |
| Impostos, taxas e contribuições | 1.302 | 246 |
| Remuneração de capitais de terceiros – Juros | 4.190 | 1.664 |
| Resultado do exercício | – | 777 |
| **Remuneração de Capitais Próprios** | | |
| Reservas Legal | 75 | – |
| Reservas de lucros | 1.425 | – |
| | **1.500** | **–** |
| **Valor adicionado distribuído** | **6.992** | **2.687** |

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras*

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

### 1 CONTEXTO OPERACIONAL

A WTorre VPA Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. foi constituída em 29 de julho de 2005 e tem como objeto social:

**a.** A aquisição de terreno situado no Município e Comarca de Porto Alegre.
**b.** A construção da sede administrativa e corporativa da Celular CRT S.A.
**c.** A locação do Imóvel à Celular CRT S.A., pelo período de 180 (cento e oitenta) meses, 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, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") lastreados nos Créditos.
**f.** A realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos Créditos referidos no item (e) anterior.

### 2 APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

***a. Base de apresentação***

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

***b. Aprovação das demonstrações financeiras***

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 2 de abril de 2011, considerando os eventos subseqüentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

***c. Base de mensuração***

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção da propriedade para investimento que foi mensurada pelo valor justo.

***d. Moeda funcional e moeda de apresentação***

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

***e. Uso de estimativas e julgamentos***

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

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas na Nota 6 – classificação de propriedade para investimento.

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

• Nota 6 – classificação de propriedade para investimento
• Nota 9 – Passivos fiscais diferidos.

***f. Demonstrações do resultado abrangente***

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

***g. Alteração das práticas contábeis brasileiras***

***i) Adoção integral dos novos pronunciamentos contábeis emitidos em 2009 e 2010***

Devido ao processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil instituído com o advento da Lei nº 11.638/07, nos exercícios de 2008 a 2010, foram emitidos diversos Pronunciamentos, Orientações e Interpretações técnicas em consonância com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro – IFRS.

Considerando a importância e a necessidade de que as práticas contábeis brasileiras sejam convergentes com as práticas contábeis internacionais e buscando maior transparência e confiabilidade em suas demonstrações financeiras, usando as prerrogativas constantes da Instrução CVM nº 457, de 13 de julho de 2007, e com base na Deliberação CVM nº 609 de 22 de dezembro de 2009 que trata da adoção inicial das normas internacionais de contabilidade, a Companhia está apresentando as demonstrações financeiras de acordo com os CPC´s.

***ii) Novos Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidos pelo CPC, com impactos nas operações e demonstrações financeiras da Companhia***

Os novos Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidos pelo CPC, com adoção a partir de 1 de janeiro de 2010 com impactos nas demonstrações financeiras da Companhia são:

**CPC 23 –** Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro: Define os critérios para a seleção, alteração e divulgação de políticas contábeis, para as alterações nas estimativas contábeis e para as retificações de erros.

**CPC 24 –** Evento Subseqüente: Define quando a entidade deve ajustar suas demonstrações financeiras com respeito a eventos subseqüentes ao período contábil a que se referem as demonstrações e as informações que a entidade deve divulgar sobre a data em que é concedida a autorização para emissão das demonstrações financeiras e sobre os eventos subseqüentes ao período contábil a que se referem as demonstrações.

**CPC 25 –** Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes: Estabelece que sejam aplicados critérios de reconhecimento e bases de mensuração apropriados a provisões, passivos contingentes e ativos contingentes e que seja divulgada informação suficiente nas Notas Explicativas, para permitir que os usuários entendam a sua natureza, oportunidade e valor.

**CPC 28 –** Propriedade para Investimento: Estabelece que a mensuração inicial de uma propriedade para investimento é o seu custo e sua mensuração subseqüente depende da política contábil adotada pela entidade (método de custo ou método de valor justo). No método de valor justo, as variações no valor justo da propriedade para investimento são reconhecidas diretamente no resultado do período em que ocorrem. Adicionalmente, o pronunciamento estabelece requerimentos gerais e específicos de divulgação para cada método de mensuração escolhido pela entidade.

**CPC 32 –** Tributos sobre o Lucro: Estabelece como contabilizar os efeitos fiscais atuais e futuros de: (a) futura recuperação (liquidação) do valor contábil dos ativos (passivos) que são reconhecidos no balanço patrimonial da entidade; e (b) operações e outros eventos do período atual que são reconhecidos nas demonstrações financeiras da entidade. A entidade deve contabilizar os efeitos fiscais das transações e de outros eventos da mesma maneira que ela contabiliza as próprias transações e os outros eventos. Também trata do reconhecimento de ativos fiscais diferidos advindos de prejuízos fiscais não utilizados ou créditos fiscais não utilizados, da apresentação dos tributos sobre o lucro nas demonstrações financeiras e da divulgação das informações relacionadas aos tributos sobre o lucro.

**ICPC 10 –** Esclarecimento sobre o CPC 27 e CPC 28: Esclarece sobre os seguintes assuntos: (a) processo de revisão inicial e periódica das taxas de depreciação e valor residual dos bens do ativo imobilizado; (b) requisitos necessários a esse processo de revisão periódica; (c) possibilidade de atribuição de novo custo para os bens do ativo imobilizado e de propriedade para investimento, de forma convergente com as normas internacionais; (d) possibilidade, estabelecida no Pronunciamento CPC 28, de utilização do critério do custo ou do valor justo ao ativo "Propriedade para Investimento".

***iii) Demonstrativo de conciliação dos ajustes das novas práticas contábeis brasileiras***

Em conexão com o processo de convergência para as práticas contábeis internacionais – IFRS e com base no CPC 37 no item 21, foram reconciliados os patrimônios líquidos e os resultados abrangentes na data de transição de 1 de janeiro de 2009 e o balanço de comparação de 31 de dezembro de 2009. Os resultados de 31 de dezembro de 2009 foram reelaborados para fins de comparabilidade e atendimento as novas práticas contábeis brasileiras.

As reclassificações relevantes que impactaram as demonstrações financeiras foram apresentadas e explicadas na seqüência das reconciliações dos patrimônios líquidos e dos resultados do período e acumulado.

***Reconciliação do patrimônio líquido em 1º. de janeiro de 2009 (data de transição) e 31 de dezembro de 2009 (balanço de comparação)***

| Contas | Práticas contábeis anteriores sem ajuste 01/01/2009 | Efeito da transição para as IFR's | IFRS's Ajustado 01/01/2009 | Práticas contábeis anteriores sem ajuste 31/12/2009 | Efeito da transição para as IFRS's | IFRS's Ajustado 31/12/2209 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Propriedade para Investimento | – | 20.985 | 20.985 | – | 20.985 | 20.985 |
| Valor Justo | – | 9.376 | 9.376 | – | 9.013 | 9.013 |
| Imobilizado | 21.605 | (21.605) | – | 21.605 | (21.605) | – |
| Depreciação | (1.171) | 1.171 | – | (1.722) | 1.722 | – |
| Diferido | 1.181 | (1.181) | – | 1.005 | (1.005) | – |
| Partes relacionadas | – | – | – | 572 | – | 572 |
| **Total dos ativos não correntes** | **21.615** | **8.746** | **30.361** | **21.460** | **9.110** | **30.570** |
| Caixa e equivalentes de caixa | 1.658 | – | 1.658 | 1.050 | – | 1.050 |
| Alugueis a receber | 533 | – | 533 | 528 | – | 528 |
| Créditos de impostos e outros ativos | 50 | – | 50 | 186 | – | 186 |
| Adiantamento a fornecedor | – | – | – | – | – | – |
| **Total dos ativos correntes** | **2.241** | **–** | **2.241** | **1.764** | **–** | **1.764** |
| **Total dos ativos** | **23.856** | **8.746** | **32.602** | **23.224** | **9.110** | **32.334** |
| Fornecedores | 4 | – | 4 | – | – | – |
| Obrigações fiscais e tributárias | 7 | – | 7 | 155 | – | 155 |
| Certificados de recebíveis imobiliários | 19.794 | – | 19.794 | 18.583 | – | 18.583 |
| Provisões de impostos sobre valor justo | 1.035 | 3.717 | 4.752 | 1.005 | 3.769 | 4.774 |
| **Total dos passivos** | **20.840** | **3.717** | **24.557** | **19.744** | **3.769** | **23.512** |
| **Total dos ativos menos passivos** | **3.016** | **5.029** | **8.045** | **3.480** | **5.341** | **8.822** |
| Capital social | 4.859 | – | 4.859 | 4.859 | – | 4.859 |
| Adiantamentos para futuro aumento de capital | – | – | – | – | – | – |
| Reserva de reavaliaçao | 3.014 | (3.014) | – | 2.920 | (2.920) | – |
| Prejuízos acumulados | (4.857) | 8.043 | 3.186 | (4.299) | 8.261 | 3.963 |
| **Total do patrimônio líquido** | **3.016** | **5.029** | **8.045** | **3.480** | **5.341** | **8.822** |

***• Notas explicativas sobre os ajustes***

**(A.1)** A Companhia adotou o CPC 28 para mensuração e classificação das suas propriedades, dessa forma, esses ativos foram reclassificados de imobilizado para a rubrica de propriedades para investimentos.

**(A.2)** Conforme o CPC 32 a Companhia registrou os impostos diferidos incidentes sobre os ajustes a valor justo das propriedades – diferenças temporárias. Adicionalmente, foram ajustados os impostos diferidos incidentes sobre as Reavaliações anteriormente realizadas nos terrenos da Companhia, conforme item 20 do CPC 32.

**(A.3)** Com base no item 82 do CPC 28, a Reserva de Reavaliação das propriedades foi classificada para a rubrica de Lucros e Prejuízos acumulados.

**(B)** Conforme a Nota Explicativa nº 3.l, a Companhia alterou a prática contábil de reconhecimento do Ativo diferido, com isso, o saldo foi integralmente baixado contra Lucros/Prejuízos acumulados.

***Reconciliação do resultado do exercício em 31 de dezembro de 2009 (resultado comparativo)***

| Contas | Práticas contábeis anteriores sem ajuste 31/12/2009 (Acumulado) | Efeito da transição para as IFRS's | IFRS's Ajustado 31/12/2009 (Acumulado) |
|---|---|---|---|
| **Receita Operacional Líquida** | **3.070** | **–** | **3.070** |
| Custos Operacionais | (551) | 551 | – |
| **Lucro Bruto** | **2.519** | **–** | **3.070** |
| **Outras receitas e despesas operacionais** | | | |
| Administrativas | (200) | – | (200) |
| Amortização | (176) | 176 | – |
| Resultado financeiro líquido | (1.562) | – | (1.562) |
| Outras despesas e receitas – Valor Justo | – | (363) | (363) |
| **Total despesas operacionais** | **(1.938)** | **–** | **(2.125)** |
| **Resultado antes dos impostos** | **581** | **–** | **945** |
| Imposto de renda e contribuição social | (117) | (51) | (168) |
| **Prejuízo/Lucro do exercício** | **464** | **–** | **777** |

***• Notas explicativas sobre os ajustes no resultado de 2009***

**(A)** A Companhia adotou o CPC 28 para mensuração e classificação das suas propriedades pelo valor justo, o que ocasionou em registros de valorização de algumas propriedades. Adicionalmente, conforme o CPC 32 a Companhia registrou os impostos diferidos incidentes sobre os ajustes a valor justo das propriedades – diferenças temporárias.

**(B)** Conforme a Nota Explicativa nº 3.l, a Companhia alterou a prática contábil de reconhecimento do Ativo diferido, com isso, o saldo foi integralmente baixado contra Lucros/Prejuízos acumulados.

### 3 PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As práticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações contábeis e na preparação do balanço patrimonial de abertura apurado em 01 de janeiro de 2009, com a finalidade de transição para as normas CPC, exceto nos casos indicados em contrário.

***a. Resultado***

Os resultados são registrados pelo regime de competência.

*i. Arrendamento mercantil operacional*

As receitas de arrendamento de imóveis são registradas considerando o período de disponibilidade de cada imóvel, sendo que os prazos são determinados de acordo com o prazo do contrato pelo método linear.

***b. Caixa e equivalentes de caixa***

Incluem caixa, saldos positivos em conta corrente, aplicações financeiras resgatáveis a qualquer prazo e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo, considerando os rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

***c. 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.

***Mensuração pelo método do valor justo***

Imóveis arrendados foram avaliados pelo valor justo, 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 "experts" 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 a Companhia 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 avisos, e quando apropriado contra-avisos, tenham sido providos de maneira válida e dentro do tempo apropriado.

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.

***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***

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.

***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***

Para neutralidade nos fins tributários da aplicação inicial da Lei nº 11.638/07 e da Lei nº 11.941/09, a Companhia a partir de 2008 aplicou o Regime Tributário de Transição (RTT), por meio do qual as apurações do imposto sobre a renda (IRPJ), da contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), da contribuição para o PIS e da contribuição para o financiamento da seguridade social (COFINS), continuam a ser determinadas sobre os métodos e critérios contábeis definidos pela Lei nº 6.404/76, vigentes em 31 de dezembro de 2007.

O imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas vigentes pelo regime de tributação do Lucro Real Anual.

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

***h. nstrumentos 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 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 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.

***i. Demonstrações dos fluxos de caixa***

**As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas pelo método indireto partindo das informações contábeis, em conformidade com as instruções contidas no CPC 3 – Demonstração dos fluxos de caixa.**

***a. Demonstrações de valor adicionado***

A companhia elaborou demonstrações do valor adicionado (DVA) nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações contábeis conforme normas brasileiras de contabilidade aplicáveis às companhias abertas.

CONTINUA

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 *(Em milhares de Reais)*

***b. Novas normas e interpretações ainda não adotadas***

Diversas normas, emendas a normas e interpretações de IFRS emitidas pelo IASB ainda não entraram em vigor para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2010, sendo essas:

| Pronunciamento ou interpretação | Descrição | Aplicação para os exercícios sociais a serem iniciados em ou após |
|---|---|---|
| IFRS 1 | Isenção Limitada de Divulgações Comparativas da IFRS 7 para Adotantes Iniciais | 1º de julho de 2010 |
| IFRS 1 | Eliminação de Datas Fixas para Adotantes pela Primeira Vez das IFRSs | 1º de julho de 2011 |
| IFRS 7 | Divulgações – Transparências de Ativos Financeiros | 1º de julho de 2011 |
| IFRS 9 | Instrumentos Financeiros – Mensuraçãp e Classificação | 1º de janeiro de 2013 |
| IAS 12 | Impostos Diferidos – Recuperação dos Ativos Subjacentes quando o Ativo é Mensurado pelo Modelo de Valor Justo da IAS 40 | 1º de janeiro de 2012 |
| IAS 32 (revisado) | Alterações Relacionadas aos Direitos de Emissão | 1º de fevereiro de 2010 |
| IFRIC 14 (revisado) | Pré-pagos de um Requerimento Mínimo de Fundos | 1º de janeiro de 2011 |

O CPC ainda não emitiu pronunciamentos equivalentes aos IFRS acima citados, mas existe expectativa de que o faça antes da data requerida de sua entrada em vigor. A adoção antecipada dos pronunciamentos do IFRS está condicionada à aprovação prévia em ato normativo da Comissão de Valores Mobiliários.

A Companhia não estimou a extensão do impacto destas novas normas em suas demonstrações contábeis.

***c. Mudança de prática contábil – Baixa integral do Ativo diferido***

Até 30 de junho de 2010, a Companhia com base na opção concedida pela Lei nº 11.941/09 adotava como prática contábil manter o ativo diferido constituído em exercícios anteriores até a sua integral amortização. Essa amortização era efetuada por meio do método de amortização linear e por um prazo não superior a 10 anos.

A Administração da Companhia comprometida em apresentar as suas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis internacionais, decidiu espontaneamente alterar a sua prática contábil de registro do ativo diferido.

Essa nova prática contábil representa a baixa integral de todo o saldo do ativo diferido anteriormente constituído, sendo que os efeitos da mudança dessa prática contábil foram inclusos nas reconciliações dos patrimônios líquidos e resultados dos exercícios dos períodos, os quais estão apresentados na Nota Explicativa nº 2.g.iii com base no item 14.b do CPC 23.

### 4 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O saldo está representado por:

| Descrição | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|---|---|---|
| Aplicações em Fundos de Investimentos | 262 | 994 |
| Depósitos Bancários e outros | 11 | 56 |
| **Saldo** | **273** | **1.050** |

### 5 ARRENDAMENTOS A RECEBER

Foi firmado, em 20 de julho de 2004, o Contrato de Construção e Locação de Imóvel ("O Contrato"), aditado em 28 de dezembro de 2005, com duração de 180 meses, podendo ser prorrogado por mais 360 meses. O arrendamento é corrigido pela variação percentual acumulada do IGP-M/FGV, em novembro de 2010 foi recebida a quinta parcela do aluguel no valor de R$ 3.427 (três milhões, quatrocentos e vinte e sete mil reais).

O saldo de aluguel possui a seguinte composição:

| Projeto | Vencimento | | | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|---|---|---|---|---|---|
| Vivo – RS | Anual | Postecipado | nov-10 | 583 | 528 |
| **Saldo** | | | | **583** | **528** |

### 6 PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

| Descrição | 01/01/2009 (representado) | 31/12/2009 (representado) | Valor Justo | 31/12/2010 |
|---|---|---|---|---|
| Imóveis Concluídos (a) | 30.361 | 29.998 | 3.724 | 33.722 |
| **Saldo** | **30.361** | **29.998** | **3.724** | **33.722** |

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 esta alugado por meio de contrato de arrendamento operacional. Para a mensuração do valor justo desse imóvel, a Administração elaborou o fluxo de caixa descontado considerando premissas do mercado imobiliário.

***Metodologia e premissas utilizadas para o valor justo das propriedades***

O valor justo dos imóveis foi calculado por meio do método de Fluxo de Caixa Descontado (DCF), sendo calculado o valor presente com uma taxa de desconto seguindo o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model).

A taxa de desconto foi elaborada por avaliadores especialistas no mercado imobiliário, os quais calcularam essa taxa partindo de uma taxa de juros em uma aplicação livre de risco, mais prêmios de risco de mercado (localidade, valor de aluguel, rating do locatário do imóvel entre outros). Adicionalmente as taxas de capitalização também foram fornecidas pelos avaliadores imobiliários, os quais consideraram a perpetuidade de cada imóvel.

O fluxo de caixa futuro do modelo foi estimado com base nos fluxos de caixa individuais de cada imóvel, sendo considerado o valor atual do aluguel até o final do contrato e o valor do aluguel de mercado atual projetado até o final do período que a Companhia estima manter a propriedade em seu portfólio, descontando taxas de administração e impostos incidentes nas respectivas locações (PIS,COFINS,IRPJ e CSLL). Segue as informações das premissas utilizadas no cálculo do Fluxo de caixa (DCF) para os imóveis construídos e em construção:

| Premissas e taxas utilizadas no valor justo | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|---|---|---|
| Vacância (Vacancy) | 0% | 0% |
| Taxa de desconto (discount rate) médio | 10,01% | 10,95% |
| Taxa de capitalização (Cap rate) média | 9% | 10,95% |
| Período com o imóvel (Hold period) | 10 anos | 10 anos |

As premissas de receitas de locações com recebimentos mensais foram consideradas nos fluxos de caixa pelo seu último valor de recebimento, para as receitas de locações com recebimentos anuais foram considerados o último recebimento mais a atualização do índice do contrato até 31 de dezembro de 2010.

Essas receitas foram consideradas no fluxo de caixa até o final do contrato de locação vigente, sendo que nos casos em que período do contrato vigente seja inferior ao *"Hold period"* as receitas de locações foram reajustadas no fluxo de caixa pelo valor de mercado atual disponibilizado avaliadores especialistas no mercado imobiliário.

A Companhia calculou os fluxos de caixas pelo método de Taxa Real e com isso não foram considerados premissas de inflação nos cálculos.

### 7 CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Foram emitidos 60 (sessenta) certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), nominativo-escriturais, para subscrição pública, em série única, relativa à 1ª emissão da WTorre VPA Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. com valor nominal unitário de R$ 300 na data de 3 de novembro de 2005 (data de emissão) perfazendo o valor total de emissão de R$ 18.000.

A captação financeira dos CRIs ocorreu em 2 de maio de 2006 no montante corrigido de R$ 19.028 o qual serviu para quitação do empréstimo junto ao Banco Santander na mesma data.

Os CRIs têm prazo de 15 anos, vencendo em 3 de novembro de 2020, e têm como lastro os créditos imobiliários emergentes do Contrato de Construção e Locação de Imóvel de 20 de julho de 2004, aditado em 30 de outubro de 2005, 28 de dezembro de 2005 e 21 de janeiro de 2006, tendo como garantia:

- Regime fiduciário e constituição de patrimônio em separado
- Garantia flutuante sobre o patrimônio da securitizadora
- Alienação fiduciária do imóvel; Fiança da Telesp Celular no âmbito do contrato de locação
- Seguro de riscos empresariais do Imóvel

Aos CRIs são conferidos: (i) atualização monetária pela variação percentual acumulada do IGPM/FGV, anualmente, a partir da Data de Emissão no período compreendido entre os meses de novembro de cada ano a outubro (inclusive) do ano subseqüente e (ii) juros remuneratórios, a partir da data de emissão, correspondentes a 10,30%, ao ano.

| Projeto | Encargos Financeiros a.a. | Data de emissão | Próximo Vencimento | Último Vencimento | 31/12/2010 Circulante | 31/12/2010 Não Circulante | 31/12/2009 Circulante | 31/12/2009 Não Circulante |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vivo – RS | 10,30 % + IGPM | 03/11/2005 | 03/11/2011 | 03/11/2020 | 1.527 | 18.476 | 1.285 | 17.707 |
| Custo de Transação | | | | | (48) | (315) | (47) | (362) |
| **Total** | | | | | **1.479** | **18.161** | **1.238** | **17.345** |

As parcelas têm o seguinte cronograma de pagamento:

| Períodos | Valor |
|---|---|
| 2011 | 1.527 |
| 2012 | 1.343 |
| 2013 | 1.482 |
| 2014 | 1.635 |
| 2015 | 1.803 |
| 2016 | 1.989 |
| 2017 em diante | 10.223 |
| (-) custos de transação | (362) |
| **Total** | **19.640** |

### 8 CAPITAL SOCIAL E DIVIDENDOS

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2010, é representado por 4.858.959 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, e com direito a voto, e 10 ações preferenciais, nominativas, sem valor nominal, e sem direito a voto.

Não há em estatuto social limite para aumento de capital.

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

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; e

**ii.** 0,001% (um centésimo 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 Assembléia Geral.

Conforme determinado no Estatuto Social, a Companhia não distribuirá dividendos intermediários.

| Acionista | Participação | Qtde. de ações em unidades |
|---|---|---|
| WTorre Properties S.A. | 99,99% | 4.858.956 |
| Outros | 0,01% | 13 |
| | 100,00% | 4.858.969 |

*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 2010, a reserva de lucros a realizar totalizou R$ 6.421 e foi determinada como segue:

| | R$ |
|---|---|
| Lucro líquido do exercício (2010) | 1.500 |
| Constituição de reserva legal – 5% do lucro líquido (limitado a 20% do Capital) | (75) |
| **Base de cálculo dos dividendos (A)** | **1.425** |
| Valor justo | (3.724) |
| Imposto diferido | 1.266 |
| **Lucros não realizados (B)** | **(2.458)** |
| **Base para distribuição de dividendos (A) + (B) – Negativa** | **(1.033)** |
| Dividendos mínimos obrigatórios 0,01% | – |
| **Dividendos adicionais propostos** | **–** |
| **Reserva de lucros a realizar de 2009 – saldo de Lucros acumulados** | **3.963** |
| **Lucros realizados no exercício** | **–** |
| **Constituição de reserva de lucros a realizar de anos anteriores (C)** | **3.963** |
| **Reserva de lucros a realizar total = (A) + (C)** | **5.388** |

### 9 IMPOSTOS DIFERIDOS

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

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

***a. Movimentação dos impostos diferidos***

| Descrição | 31/12/2010 | Movimentação | 31/12/2009 | Movimentação | 01/01/2009 |
|---|---|---|---|---|---|
| Imposto de Renda | 4.441 | 931 | 3.510 | 16 | 3.494 |
| Contribuição Social | 1.599 | 335 | 1.264 | 6 | 1.258 |
| **Total** | **6.040** | **1.266** | **4.774** | **22** | **4.752** |

***b. Prejuízos fiscais***

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

O total dos prejuízos fiscais acumulados em 31 de dezembro de 2010 é de R$ 6.183 (R$ 4.623 em 31 de dezembro de 2009).

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

| Descrição | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|---|---|---|
| Resultado antes do imposto de renda e contribuição social | 2.766 | 945 |
| **Ajustes na base de cálculo** | | |
| Diferenças permanentes e temporárias líquidas | (4.327) | (230) |
| **Base fiscal IRPJ e CSLL** | **(1.559)** | **715** |
| **(-) Compensação de prejuízos fiscais/base negativa** | **–** | **(215)** |
| **Base fiscal ajustada IRPJ e CSLL** | **(1.559)** | **501** |
| **Imposto de renda** | **–** | **(101)** |
| **Contribuição social s/lucro líquido** | **–** | **(45)** |
| **Impostos correntes** | **–** | **(146)** |
| **Base do imposto diferido** | | |
| **Diferenças temporárias** | **3.724** | **64** |
| **Impostos diferidos** | **(1.266)** | **(22)** |
| **Total dos Impostos** | **(1.266)** | **(168)** |

### 10 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. As despesas administrativas estão representadas conforme quadro abaixo:

| Descrição | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|---|---|---|
| Serviços prestados terceiros | (152) | (92) |
| Publicações Legais e Outras | (18) | (56) |
| Despesas com amortização dos custos de transação | (47) | (48) |
| Impostos, taxas e outras | (32) | (4) |
| **Total** | **(249)** | **(200)** |

### 11 RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

Os saldos estão representados por:

| Despesas Financeiras | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|---|---|---|
| Juros s/ Empréstimos CRI | (2.114) | (2.002) |
| Variação Monetária sobre CRI | (2.076) | 338 |
| Outras | (62) | (21) |
| **Total Despesas Financeiras** | **(4.252)** | **(1.685)** |

| Receitas Financeiras | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|---|---|---|
| Juros s/ Aplicações Financeiras | 62 | 119 |
| Variação Monetária Ativa | 4 | 4 |
| **Total Receitas Financeiras** | **66** | **123** |
| **Resultado Financeiro Líquido** | **(4.186)** | **(1.562)** |

### 12 INSTRUMENTOS FINANCEIROS

***a. Gerenciamento de riscos***

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

**i. Risco de mercado** – relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, 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.

***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 demonstração financeira.

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 nulos para a Companhia.

***c. Demonstrativo de cálculo à 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.

| | Certificados de Recebíveis Imobiliários | | Direitos Creditórios sobre os contratos de arrendamentos | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2010 | | 31/12/2010 | | | | | | | |
| | | | Prazo de Locação | | | | | | | |
| Empresa | Circulante | Não Circulante | Início | Término | Vencimento | Parcelas a Receber | Valor Parcela | Saldo a Receber | Taxa Contratual | Taxa Mensal | Valor Presente |
| Vivo – RS | 1.479 | 18.161 | 01/11/05 | 30/10/20 | Anual | 10 | 3.414 | 34.140 | 10,30% | 0,82% | 20.710 |
| **Total** | **1.479** | **18.161** | | | | | | **34.140** | | | **20.710** |

***d. Identificação e valorização dos instrumentos financeiros***

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado, A Companhia não possui operações com instrumentos financeiros não refletidas nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010 e de 2009, assim como não realizou operações com derivativos financeiros.

Exceto pelos contratos de mútuos mencionados na Nota Explicativa nº 13.a, 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, contratos de mútuos e demais recebíveis, os quais estão classificados como empréstimos e recebíveis.

*iii. Passivos financeiros registrados ao custo amortizado*

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

### 13 OUTRAS INFORMAÇÕES

***a. Partes relacionadas***

A Companhia possui a receber, a título de mútuo com a WTorre Properties S.A. o montante de R$ 1.361 em 31 de dezembro de 2010 (R$ 572 em 31 de dezembro de 2009). O contrato de mútuo tem vencimento em 31 de dezembro de 2010 e não possui garantias recebidas. Sobre esse contrato não incidem encargos financeiros.

O valor justo dos mútuos a receber com a controladora a taxas de mercado é de R$ 1.447 em 31 de dezembro de 2010 (2009 – R$ 584).

A Companhia está em processo de prorrogação do vencimento do referido contrato.

***b. Provisão para Contingências:*** A Companhia não possui qualquer provisão para demandas judiciais, tendo em vista que, com base em seus assessores legais, não há contingências judiciais com avaliação de risco de perda provável, passível de provisão.

***c. Seguros***

Conforme, cláusulas contratuais, especificadas pela contratada para a contratante, o empreendimento está suportado por seguro, cuja cobertura corresponde a:

| Projetos | Incêndio e outros | Vencimento |
|---|---|---|
| VIVO RS | 26.062 | 05/06/2011 |

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

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

**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
**Nilton Bertuchi** – Diretor Jurídico

**CONTADORA**

**Bruna Ceolin** – CRC 1SP124524/O-1

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Acionistas da
**WTorre VPA Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras da WTorre VPA Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

**Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras**

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

**Responsabilidade dos auditores independentes**

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

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

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

**Opinião**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da WTorre VPA Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2010, 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), elaboradas sob responsabilidade da administração da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, 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, 2 de abril de 2011

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP 014.428/O-6

Ederson Rodrigues de Carvalho
Contador CRC 1SP 199.028/O-1