



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados Acionistas,

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

- Locação para a Nestlé Brasil Ltda. do imóvel que será construído em terreno a ser adquirido para esta única finalidade, na forma pactuada no Contrato de Construção e Locação de Imóvel firmado com a Nestlé Brasil Ltda., em 29/11/01, e editado em 27/12/01 ("Contrato de Construção e Locação");
- Aquisição e securitização de créditos imobiliários oriundos do Contrato de Construção e Locação e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, nos termos da Lei nº 9.514/97, lastreados em tais créditos; e
- Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos no item (b) anterior.

Conforme Instrumento Particular de Compra e venda de ações e Outras Avenças realizado em 30 de maio de 2006 o controle acionário da empresa passou a ser da empresa 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 Assembleia Geral Extraordinária de Aprovação de Protocolo e Justificação de Incorporação da WTorre Empreendimentos S.A. pela Companhia.

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 de 0,98% em igual período do ano anterior.

Índice	IGP-M
Ano	Variação
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, 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 representado por 480.832 ações ordinárias e 10 ações preferenciais de uma única classe, todas nominativas e sem valor nominal.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

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

Conselho de Administração

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 válidos até a Assembleia Geral Ordinária do ano-calendário 2012.

Diretoria Administrativa

Francisco Geraldo Caçador
Nilton Bertuchi
Roberto Bocchini 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 EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010, 2009 E 1º DE JANEIRO DE 2009 (Em Milhares de Reais)

Ativo	Nota	2010	2009	01/01/2009	Passivo	Nota	2010	2009	01/01/2009
Circulante					Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	4	93	815	261	Fornecedores		5	4	4
Arrendamentos a Receber	5	1.078	-	1.004	Cert. receb. imob. - CRIs		8.051	6.651	6.084
Partes relacionadas		-	-	-	Obrigações fiscais		67	1.322	54
Créditos fiscais		124	1.187	216	Total do passivo circulante		8.123	7.977	6.142
Total do ativo circulante		1.295	2.002	1.481	Não circulante				
Não circulante					Cert. receb. imob. - CRIs		34.885	38.376	45.399
Investimentos					Impostos diferidos		31.583	35.404	35.624
Propriedades para Investimentos	6	124.743	135.979	136.999	Total do passivo não circulante		66.468	73.780	81.023
Total do ativo não circulante		124.743	135.979	136.999	Patrimônio líquido				
					Capital social		1.107	481	481
					Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		1.521	626	-
					Reserva Legal		56	-	-
					Reserva de Lucros a Realizar		47.701	-	-
					Dividendos propostos		1.062	-	-
					Lucros Acumulados		-	55.117	50.834
					Total do patrimônio líquido		51.447	56.224	51.315
Total do ativo		126.038	137.981	138.480	Total do passivo		126.038	137.981	138.480

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

	Capital	AFACs	Reservas Legal	Reservas de Lucros a realizar	Lucros/Prejuízos Acumulados	Dividendos Propostos	Saldo Total
Saldo inicial em 01 de janeiro de 2009	481	-	-	-	50.834	-	51.315
Subscrição Recebida - AFAC	-	626	-	-	-	-	626
Resultados do Exercício	-	-	-	-	4.282	-	4.282
Saldo em 31 de dezembro de 2009	481	626	-	-	55.116	-	56.224
Subscrição Recebida - AFAC	626	(626)	-	-	-	-	-
AFACs recebidos no Período	-	1.521	-	-	-	-	1.521
Resultados do Exercício	-	-	-	-	(6.297)	(56)	(6.297)
Constituição Reserva legal	-	-	-	56	-	(56)	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	(1.062)	1.062	-
Constituição Reserva de lucros a realizar	-	-	-	47.701	(47.701)	-	-
Saldo Final em 31 de dezembro de 2010	1.107	1.521	56	47.701	47.701	1.062	51.447

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 NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. tem como objeto social:

- Locação para a Nestlé Brasil Ltda. do imóvel construído em terreno adquirido para esta única finalidade, na forma pactuada no Contrato de Construção e Locação de Imóvel firmado com a Nestlé Brasil Ltda., em 29/11/01, e editado em 27/12/01 ("Contrato de Construção e Locação");
- Aquisição e securitização de créditos imobiliários oriundos do Contrato de Construção e Locação e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, nos termos da Lei nº 9.514/97, lastreados em tais créditos; e
- Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos no item (b) 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 02 de abril de 2011, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

c. Base de mensuração

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

d. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

e. Uso de estimativas e julgamentos

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

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

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

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

f. Demonstrações do resultado abrangente

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

g. Alteração das práticas contábeis brasileiras

h) 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.

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

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

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

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

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

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

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

ICPC 10 – Esclarecimento sobre o CPC 27 e CPC 28: Esclarece sobre os seguintes assuntos: (a) processo de revisão inicial e periódica das taxas de depreciação e valor residual dos bens do ativo imobilizado; (b) requisitos necessários a esse processo de revisão periódica; (c) possibilidade de atribuição de novo custo para os bens do ativo imobilizado e de propriedade para investimento, de forma convergente com as normas internacionais; (d) imobilização, 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 sequência 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	Nota	Práticas contábeis anteriores sem ajuste 01/01/09	Efeito da transição para as CPC's	CPC's Ajustado 01/01/09	Práticas contábeis anteriores sem ajuste 31/12/09	Efeito da transição para as CPC's	CPC's Ajustado 31/12/09
Propriedade para Investimento	(a.1)	-	86.278	86.278	-	86.278	86.278
Valor Justo	(a.1)	-	50.673	50.673	-	49.701	49.701
Imobilizado	(a.1)	88.100	(88.100)	-	88.100	(88.100)	-
Depreciação	(a.1)	(3.586)	3.586	-	(4.840)	4.840	-
Diferido	(b)	1.402	(1.402)	-	1.027	(1.027)	-
Partes relacionadas		48	-	48	-	-	-
Total dos ativos não correntes		85.964	51.035	136.999	84.287	51.692	135.979
Caixa e equivalentes de caixa		261	-	261	815	-	815
Aluguéis a receber		1.004	-	1.004	-	-	-
Créditos de impostos e outros ativos		216	-	216	1.187	-	1.187
Total dos ativos correntes		1.481	-	1.481	2.002	-	2.002
Total dos ativos		87.445	51.035	138.480	86.289	51.692	137.981
Fornecedores		4	-	4	4	-	4
Obrigações fiscais e tributárias		54	-	54	1.322	-	1.322
Certificados de recebíveis imobiliários		51.483	-	51.483	45.027	-	45.027
Provisões de impostos diferidos	(a.2)	11.947	23.677	35.624	11.632	23.772	35.404
Total dos passivos		63.488	23.677	87.165	57.985	23.772	81.757
Total dos ativos menos passivos		23.957	27.358	51.315	28.304	27.920	56.224
Capital social		481	-	481	481	-	481
Adiantamentos para futuro aumento de capital		-	-	-	626	-	626
Reserva de reavaliação	(a.3)	40.391	(40.391)	-	39.777	(39.777)	-
Lucros acumulados		(16.915)	67.749	50.834	(12.580)	67.697	55.117
Total do patrimônio líquido		23.957	27.358	51.315	28.304	27.920	56.224

• 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 31, 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	Nota	Práticas contábeis anteriores sem ajuste 31/12/09	Efeito da transição para as CPC's	CPC's Ajustado 31/12/09
Receita Operacional Líquida		11.694	-	11.694
Custos Operacionais	(a)	(1.254)	1.254	-
Lucro Bruto		10.440	-	10.440
Outras receitas e despesas operacionais				
Administrativas	(b)	(354)	-	(354)
Amortização	(b)	(375)	375	-
Resultado financeiro líquido		(5.020)	-	(5.020)
Outras despesas e receitas - Valor Justo	(a)	-	(972)	(972)
Total despesas operacionais		(5.749)	-	(6.346)
Resultado antes dos impostos		4.691	-	5.348
Imposto de renda e contribuição social	(a)	(969)	(94)	(1.065)
Prejuízo/Lucro do exercício		3.721	562	4.283</



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

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.

I. Mudança de prática contábil – Baixa integral do Ativo diferido

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

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

Essa nova prática contábil representa a baixa integral de todo o saldo do ativo diferido anteriormente constituído, sendo que os efeitos da mudança dessa prática contábil foram incluídos nas reconciliações dos patrimonios 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
Depósitos Bancários e outros	93	815
Saldo	93	815

5 ARRENDAMENTOS A RECEBER

O Termo de Aceitação da Obra foi assinado pela Nestlé Brasil Ltda. em 1º de novembro de 2002, dando início a um período de locação de 150 meses. O arrendamento mensal é de R\$ 1.078 (um mil e setenta e oito mil reais), corrigido anualmente com base na variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) e possui a seguinte composição:

Projeto	Vencimento		31/12/2010	31/12/2009
	Mensal	Postecipado	jan-11	
Nestlé - SBC			1.078	-
Saldo			1.078	-

6 PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Descrição	01/01/2009	31/12/2009	Valor Justo	31/12/2010
Imóveis Concluídos (a)	136.999	135.979	(11.236)	124.743
Saldo	136.999	135.979	(11.236)	124.743

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

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

Metodologia e premissas utilizadas para o valor justo das propriedades

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

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

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

Premissas e taxas utilizadas no valor justo	31/12/2010	31/12/2009
Vacância (Vacancy)	0%	0%
Taxa de desconto (discount rate) médio	10,56%	9,84%
Taxa de capitalização (Cap rate) média	9%	9,84%
Período com o imóvel (Hold period)	10 anos	10 anos

As premissas de receitas de locações com recebimentos mensais foram consideradas nos fluxos de caixa pelo seu último valor de recebimento, para as receitas de locações com recebimentos anuais foram considerados o último recebimento mais a atualização do índice do contrato até 31 de dezembro de 2010. Essas receitas foram consideradas no fluxo de caixa até o final do contrato de locação vigente, sendo que nos casos em que período do contrato vigente seja inferior ao "Hold period" as receitas de locações foram reajustadas no fluxo de caixa pelo valor de mercado atual disponibilizado avaliadores especialistas no mercado imobiliário.

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

7 CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRIS

A empresa executou a emissão de 150 certificados de recebíveis imobiliários - CRIs, nominativo-escrituras, para subscrição pública, em série única, relativa a 1ª emissão da WTorre NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., com valor nominal unitário de R\$ 300 (trezentos mil reais) na data de 3 de novembro de 2002, pertencendo o valor total de emissão de R\$ 45.000 (quarenta e cinco milhões de reais). Os CRIs têm prazo de 150 meses, vencendo o último em 3 de maio de 2015 e tem como lastro o Contrato de Construção e Locação firmado entre a WTorre NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e a Nestlé Brasil Ltda., tendo como garantia:

- Regime fiduciário e constituição de patrimônio em separado
- Garantia flutuante sobre o patrimônio da securitizadora
- Alienação fiduciária do imóvel
- Seguro de riscos empresariais do imóvel

A emissão foi liquidada financeiramente em 5 de fevereiro de 2003. O PU (preço unitário) líquido das parcelas vencidas não atualizáveis é corrigido mensalmente a partir da data de emissão, pela variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGPM/FGV), sendo que para efeito de atualização das parcelas, é considerado o período de novembro de cada ano a outubro (inclusive) do ano subsequente. Aos CRIs são conferidos juros, calculados a partir da data de emissão, correspondentes a 12,50 % ao ano. O principal e os juros dos CRIs são amortizados mensalmente e sucessivamente sempre no dia 3 de cada mês, sendo a primeira amortização no dia 3 de dezembro de 2002 e a última no dia 3 de maio de 2015. Os recursos para as amortizações virão dos recebimentos do aluguel do imóvel locado à Nestlé Brasil Ltda. A Companhia confere como garantia aos titulares dos CRIs o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Companhia na hipótese de o patrimônio separado tornar-se insuficiente.

Descrição	31/12/2010		31/12/2009	
	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Certificado de recebíveis imobiliários	8.095	35.077	6.694	38.611
Custo de Transação	(43)	(192)	(43)	(235)
Total	8.051	34.885	6.651	38.376

Garantias: Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado; Garantia Flutuante sobre o Patrimônio da Securitizadora; Alienação Fiduciária do Imóvel; Seguro de riscos empresariais do Imóvel. As parcelas têm o seguinte cronograma de pagamento:

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Nome	Função
Walter Torre Junior	Presidente
Paulo Remy Gillet Neto	Conselheiro
Nilton Bertuchi	Conselheiro

DIRETORIA

Nome	Função
Francisco Geraldo Caçador	Diretor Presidente
Roberto Bocchino Ferrari	Diretor de Relações com Investidores
Nilton Bertuchi	Diretor Jurídico

CONTADORA

Nome	Função
Bruna Ceolin	CRC 1SP124524/O-1

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

Examinamos as demonstrações financeiras da WTorre NSBC 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

Períodos	Valor
2011	8.095
2012	8.850
2013	9.956
2014	11.201
2015	5.069
(-) custos de transação	(235)
Total	42.936

8 CAPITAL SOCIAL E DIVIDENDOS

a. O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2010, é representado por 1.106.841 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, e com direito a voto, e 10 ações preferências de uma única classe, todas nominativas e sem valor nominal.

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. No exercício de 2010, a WTorre Properties S.A. (atual denominação da WTorre Empreendimentos Imobiliários S.A.) transferiu R\$ 1.521 como aporte para futuro aumento de capital, conforme "Instrumento particular de aporte para futuro aumento de capital" firmado entre as partes, cuja capitalização será submetida a aprovação da Assembleia Geral Extraordinária de 2011.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 2010, foi aprovado o aumento de capital da Empresa no valor de R\$ 626 conforme conversão do valor previsto em Contrato de Futuro Aumento de Capital (AFAC), firmado em 2009 pelas partes.

A distribuição de resultado apurado obedecerá às seguintes regras:

- 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, até que ela atinja 20% (vinte por cento) do capital social;
- 0,001% (um milésimo percentual) do saldo, ajustado na forma do art. 202 da Lei nº 6.404/76, alterada pela Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, será destinado ao pagamento do dividendo obrigatório;
- Se houver saldo, após as destinações supracitadas, o destino do mesmo será definido em assembleia geral.

Acionista	Participação	Qtde. de ações em unidades
WTorre Properties S.A.	99,99%	1.106.838
Outros	0,01%	13
		1.106.851

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

Reserva de lucros a realizar

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

Em 31 de dezembro de 2010, a reserva de lucros a realizar totalizou R\$ 47.702 e foi determinada como segue:

	R\$
Lucro líquido do exercício (2010)	(6.298)
Base de cálculo dos dividendos (a)	(6.298)
Valor justo	11.236
Imposto diferido	(3.821)
Lucros não realizados (b)	7.415
	1.117

Base para distribuição de dividendos (a) + (b)

Constituição de reserva legal - 5% do lucro líquido (limitado a 20% do Capital) (c) (56)

Dividendos mínimos obrigatórios 0,01% -

Dividendos adicionais propostos (d) 1.061

Reserva de lucros a realizar de 2009 - saldo de Lucros acumulados 55.117

Lucros realizados no exercício -

Constituição de reserva de lucros a realizar de anos anteriores (e) 55.117

Reserva de lucros a realizar total = (b) - (e) 47.702

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.

Descrição	31/12/2010	Movimentação	31/12/2009	Movimentação	1/1/2009
Imposto de Renda	23.223	(2.809)	26.032	(162)	26.194
Contribuição Social	8.360	(1.012)	9.372	(98)	9.430
Total	31.583	(3.821)	35.404	(220)	35.624

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\$ 16.770 (R\$ 16.837 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	(10.081)	5.348

Ajustes na base de cálculo

Diferenças permanentes e temporárias líquidas 10.304 147

Base fiscal IRPJ e CSLL 223 5.495

(-) Compensação de prejuízos fiscais, base negativa (67) (1.648)

Base fiscal ajustada IRPJ e CSLL 156 3.847

Imposto de renda	(24)	(937)
Contribuição social s/lucro líquido	(14)	(347)
Impostos correntes	(38)	(1.285)

Base do imposto diferido	(11.236)	(647)
Diferenças temporárias	3.821	220
Impostos diferidos	3.783	(1.065)

Total dos Impostos		
	3.783	(1.065)

10 DESPESAS ADMINISTRATIVAS

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

Descrição	31/12/2010	31/12/2009
Serviços prestados terceiros	(465)	(238)
Publicações legais e outras (i)	(941)	(68)
Despesas com amortização dos custos de transação	(43)	(43)
Impostos e taxas	(20)	(5)
Total	(1.469)	(354)

(i) O aumento ocorrido na referida despesas é decorrente a indenizações e reparos nas instalações do imóvel locado.

11 RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

	31/12/2010	31/12/2009
Os saldos estão representados por:		
Despesas Financeiras	31/12/2010	31/12/2009
Juros s/ Empréstimos CRI	(4.995)	(5.700)
Variação Monetária Passiva CRI	(4.236)	780
Outras	(84)	(105)
Total Despesas Financeiras	(9.315)	(5.029)
Receitas Financeiras	31/12/2010	31/12/2009
Variação Monetária ativa	6	5
Total Receitas Financeiras	6	5
Resultado Financeiro Líquido	(9.309)	(5.020)

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 conformidade 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 contábeis.

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 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.

Empresa	Certificados de Recebíveis Imobiliários		Direitos Creditórios sobre os contratos de arrendamentos								
	31/12/2010	31/12/2010	Prazo de Locação		Parcelas a receber		Valor a Receber	Taxa Mensal	Valor Presente		
Nestlé - SBC	8.051	34.885	Início	Termínio	Vencimento	Parcela	53	1.101	58.349	0,99%	45.272
Total	8.051	34.885							58.349		45.272

d. Identificação e valorização dos instrumentos financeiros

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

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

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

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

ii. Empréstimos e recebíveis

Os demais ativos financeiros incluem arrendamentos a receber, 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.

13 OUTRAS INFORMAÇÕES

a. Partes relacionadas

A Companhia não apresentou saldos com partes relacionadas nos exercícios de 2010 e 2009.