



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

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

a. A aquisição de terreno situado na cidade de São Paulo, na Av. Roque Petroni Junior, 1464, objeto da matrícula n.º 164.605 do 15º Registro de Imóveis de São Paulo-SP;

b. A construção da sede administrativa e corporativa da Telesp Celular S.A., em conformidade com as especificações estabelecidas em projeto básico e memorial descritivo solicitado e aprovado pela Telesp Celular S.A. (o "Imóvel"), conforme o disposto no Contrato de Construção e Locação de Imóvel, firmado em 21 de dezembro de 2001 com a Telesp Celular S.A., tendo a Telesp Celular Participações S.A. como fiadora ("Contrato de Construção e Locação");

c. A locação do Imóvel à Telesp Celular, pelo período de 13 (treze) anos, uma vez concluída e aceita a obra;

d. A securitização dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Construção e Locação ("Créditos");

e. A emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados nos Créditos; e

f. A realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos Créditos referidos no item (e) anterior.

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

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

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

Conforme Instrumento Particular de Compra e venda de ações e Outras Avenças realizado em 30 de maio de 2006 o controle acionário da 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 Propriedades 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 registrou recebimento do aluguel do único imóvel, registrado em seu ativo imobilizado, cujo cliente é o TELESP Celular, no mês de julho.

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.

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.

As atividades da Companhia não apresentam riscos ao meio ambiente.

CAPITAL SOCIAL

O capital é representado por 1.312.190 (um milhão trezentas e doze mil e cento e noventa) ações ordinárias nominativas e, sem valor nominal e 10 (Dez) preferências 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 Bocchino Ferrari

OUTRAS INFORMAÇÕES

Nossos auditores KPMG Auditores Independentes, não prestaram outros serviços que não o de auditoria das Demonstrações Contábeis 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)

Nota	2010	2009	1º de Jan de 2009 (reapresentado)
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	13	2
Adiantamentos a fornecedores e outros		5	–
Créditos fiscais		21	1.997
Total do ativo circulante		39	1.999
Não circulante			
Investimentos			
Propriedades para Investimentos	5	236.776	211.999
Total do ativo não circulante		236.776	211.999
Total do ativo		236.815	213.998
			217.083

Notas	2010	2009
Passivo		
Circulante		
Fornecedores		13
Cert. receb. imob. – CRI's	6	19.095
Adiantamentos de clientes e outros	7	12.402
Outros Passivos		1
Obrigações fiscais		22
Total do passivo circulante		31.533
Não circulante		
Cert. receb. imob. – CRI's	6	74.601
Impostos diferidos	9	50.947
Total do passivo não circulante		125.548
Patrimônio líquido		
Capital social	8	1.312
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	8	526
Reserva Legal	8	262
Reserva de Lucros a Realizar	8	76.696
Lucros acumulados		–
Dividendo adicional proposto		938
Total do patrimônio líquido		79.734
Total do passivo		236.815

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

Nota	Capital	AFACs	Reservas legal	Reservas de lucro a realizar	Lucros/Prejuízos Acumulados	Dividendos Adicionais Propostos	Saldo Total
Saldo Inicial em 01 de janeiro de 2009 – Ajustado		351			54.086		54.437
AFAC's recebidos no Período		–	961	–	–	–	961
Resultados do exercício		–	–	–	6.257	–	6.257
Saldo em 31 de dezembro de 2009		351	961		60.343		61.655
Subscrição Recebida – AFAC	8	961	(961)	–	–	–	–
AFAC's recebidos no Período	8	–	526	–	–	–	526
Constituição Reserva de lucros a realizar	8	–	–	–	60.343	–	(60.343)
Resultados do exercício		–	–	–	17.553	–	17.553
Constituição Reserva Legal no período	8	–	–	262	–	–	(262)
Constituição Reserva de lucros a realizar	8	–	–	–	16.353	–	(16.353)
Dividendos adicionais propostos	8	–	–	–	–	938	(938)
Saldo Final em 31 de dezembro de 2010		1.312	526	262	76.696	938	79.734

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

1 CONTEXTO OPERACIONAL

A WTorre TC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. foi constituída em 26 março de 2001 e tem como objeto social:

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

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

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 revisadas e em qualquer período futuros afetados.

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

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

- Nota 5 – 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 2009 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 as 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 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) 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 reabastecidos 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)

Notas	Práticas contábeis anteriores		Efeito da transição		CPC's	
	sem ajuste	para as CPC's	Ajustado	sem ajuste	para as CPC's	Ajustado
Contas	Nota	01/01/09	01/01/09	31/12/09	31/12/09	31/12/09
Propriedade para Investimento	(A1)	–	176.347	176.347	–	176.347
Valor Justo	(A1)	–	39.625	39.625	–	35.652
Imobilizado	(A1)	180.179	(180.179)	–	180.179	(180.179)
Depreciação	(A1)	(7.343)	7.343	–	(10.857)	10.857
Diferido	(B)	1.971	(1.971)	–	1.533	(1.533)
Total dos ativos não correntes		174.807	41.165	215.972	170.855	41.144
Caixa e equivalentes de caixa		979	–	979	2	–
Créditos de impostos e outros ativos		132	–	132	1.997	–
Total dos ativos correntes		1.111	–	1.111	1.999	1.999
Total dos ativos		175.918	41.165	217.083	172.854	41.144
Fornecedores		5	–	5	9	–
Obrigações fiscais e tributárias		46	–	46	2.340	–
Adiantamentos de clientes		11.632	–	11.632	11.792	–
Certificados de recebíveis imobiliários		107.642	–	107.642	95.679	–
Provisões de impostos diferidos	(A2)	26.951	16.370	43.321	26.310	16.213
Total dos passivos		146.276	16.370	162.646	136.130	152.343
Total dos ativos menos passivos		29.642	24.795	54.437	36.724	61.655
Capital social		351	–	351	961	–
Adiantamentos para futuro aumento de capital		–	–	–	961	–
Reserva de reavaliação	(A3)	57.326	(57.326)	–	56.081	(56.081)
Lucros/Prejuízos acumulados		(28.035)	82.121	54.086	(20.669)	81.012
Total do patrimônio líquido		29.642	24.795	54.437	36.724	61.655

• 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 propriedade 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)

Notas	Práticas contábeis anteriores		Efeito da transição		CPC's	
	sem ajuste	para as CPC's	Ajustado	sem ajuste	para as CPC's	Ajustado
Contas	Nota	(Acumulado)	(Acumulado)	(Acumulado)	(Acumulado)	(Acumulado)
Receita Operacional Líquida		22.829		22.829		22.829
Custos Operacionais	(A)	(3.513)	–	3.513	–	–
Lucro Bruto		19.316		19.316		19.316
Outras receitas e despesas operacionais						
Administrativas		(451)	–	(451)	–	–
Amortização	(B)	(438)	–	438	–	–
Resultado financeiro líquido		(10.699)	–	(10.699)	–	–
Outras despesas e receitas	(A)	27	(3.973)	(3.946)	–	–
Total despesas operacionais		(11.561)		(15.096)		(15.096)
Resultado antes dos impostos		7.755		7.733		7.733
Imposto de renda e contribuição social	(A)	(1.634)	–	157	–	(1.476)
Prejuízo/Lucro do período		6.121		135		6.25



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

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 IFRS	1º de julho de 2011
IFRS 7	Divulgações – Transparência de Ativos Financeiros	1º de julho de 2011
IFRS 9	Instrumentos Financeiros – Mensuração 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.

k. 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 comprometeu 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 de prática contábil foram incluídos 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
Depósitos Bancários e outros	13	2
Saldo	13	2

5 PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Descrição	Movimentação		31/12/2010
	01/01/2009	31/12/2009	
Imóveis Concluídos (a)	215.972	211.999	236.776
Total	215.972	211.999	236.776

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.

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%	10,89%
Taxa de capitalização (Cap rate) média	9%	10,89%
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.

6 CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Foram emitidos 316 (trezentos e dezesseis) certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), nominativo-escrituras, para subscrição pública, em série única, relativa à 1ª emissão da WTorre TC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. com valor nominal unitário de R\$ 300 (trezentos mil reais) na data de 3 de julho de 2003 (data de emissão) perfazendo o valor total de emissão de R\$ 94.800 (noventa e quatro mil e oitocentos mil reais). A emissão dos CRIs, ocorrida em 07 de julho de 2003 foi liquidada financeiramente em 7 de agosto de 2003.

Os CRIs têm prazo de 12 (doze) anos, vencendo em 3 de julho de 2015, e têm como lastro os créditos imobiliários emergentes do Contrato de Construção e Locação de Imóvel (Créditos), firmado em 21 de dezembro de 2001, aditado em 7 de janeiro de 2002 e 30 de junho de 2003, entre as partes (Contrato de Construção e Locação). O PU (preço unitário) dos CRIs 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), no período de julho de cada ano a junho (inclusive) do ano subsequente.

Aos CRIs são conferidos juros, calculados a partir da data de emissão, correspondentes a 13% (treze por cento) ao ano, incidentes sobre o PU nominal. Os PUs são atualizados mensalmente e pagos anualmente na forma indicada acima, sendo então deduzidos os valores das amortizações anuais. A taxa de juros dos CRIs é válida pelo prazo total da emissão.

Os CRIs têm como garantia complementar alienação fiduciária do imóvel aos detentores dos CRIs até a liquidação integral dos CRIs.

O principal e os juros dos CRIs são amortizados anualmente e sucessivamente sempre no dia 3 de julho de cada ano. A primeira amortização ocorreu no dia 3 de julho de 2004 e a última será no dia 3 de julho de 2015. Em 2 de julho de 2010 ocorreu a sexta amortização do CRI no montante de R\$ 23.876 (vinte e três mil e oitocentos e setenta e seis mil reais).

Os recursos para as amortizações virão dos recebimentos anuais do aluguel do imóvel locado à TELESP Celular:

Descrição	Encargos Financeiros a.a.	Data de emissão	Próximo Vencimento	Último Vencimento	31/12/2010		31/12/2009	
					Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Certificado de recebíveis imobiliários	13,00% + IGPM	03/07/2003	03/07/2011	03/07/2015	19.164 (69)	74.754 (153)	16.497 (73)	79.478 (223)
Custo de Transação							17.418 (73)	19.681 (223)
Total					19.095	74.601	16.424	79.255

Garantias: 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.

As parcelas têm o seguinte cronograma de pagamento:

Períodos	Valor
2011	19.164
2012	15.414
2013	17.418
2014	19.681
2015	22.241
(-) custos de transação	(222)
Total	93.696

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	Contador CRC 1SP124524/O-1

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

Examinamos as demonstrações financeiras da WTorre TC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 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

7 ADIANTAMENTO DE CLIENTES

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

Projeto	Vencimento	31/12/2010	31/12/2009
Vivo 1 (Telesp Celular)	Annual Antecipado	12.402	11.792
		12.402	11.792

O saldo de adiantamentos de clientes refere-se ao arrendamento recebido antecipadamente da TELESP Celular, conforme contrato mencionado acima, em julho de 2010 no valor de R\$ 24.804 (vinte e quatro mil e oitocentos e quatro mil reais), deduzido da apropriação em resultado. Está sendo apropriado mensalmente no resultado do exercício o valor de R\$ 2.067 (dois mil e sessenta e sete mil reais). Caso ocorra rescisão do contrato de locação motivada pela TELESP Celular, a mesma deverá pagar à Securitizadora, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do número de anos inteiros faltantes para o término do prazo inicial do contrato de locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente, conforme contrato.

8 CAPITAL SOCIAL E DIVIDENDOS

a. O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2010, é representado por 1.312.190 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, e com direito a voto, e 10 ações preferenciais de uma única classe, todas nominativas e sem valor nominal.

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

No exercício de 2010, a WTorre Properties S.A. (atual denominação da WTorre Empreendimentos Imobiliários S.A.) transferiu R\$ 526 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\$ 961 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; e
- 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	89,99%	1.277.087
CME Participações Ltda	10,00%	35.100
Outros	0,01%	13
	100,00%	1.312.200

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 constituiu penhor de 2º grau sobre as ações do capital social da Companhia, detidas pela Emissora e seus respectivos adquirentes 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 diferidos sobre o ganho com valor justo.

Em 31 de dezembro de 2010, a reserva de lucros a realizar totalizou R\$ 76.696 e foi determinada como segue:

Lucro líquido do exercício (2010)	R\$ 17.553
Constituição de reserva legal – 5% do lucro líquido (limitado a 20% do Capital)	(262)
Base de cálculo dos dividendos (A)	17.291
Valor justo	(24.777)
Imposto diferido	8.424
Lucros não realizados (B)	(16.353)
Base para distribuição de dividendos (A) + (B)	938
Dividendos mínimos obrigatório 0,01%	0
Dividendos adicionais propostos	938
Reserva de lucros a realizar de 2009 – saldo de Lucros acumulados	60.343
Lucros realizados no exercício	–
Constituição de reserva de lucros a realizar de anos anteriores (C)	60.343
Reserva de lucros a realizar total = (A) – (C) + (D)	76.696

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 referem-se a valor justo.

Descrição	31/12/2010	Movimentação	31/12/2009	Movimentação	1/1/2009
Imposto de Renda	37.461	6.194	31.267	(587)	31.854
Contribuição Social	13.486	2.230	11.256	(211)	11.467
Total	50.947	8.424	42.523	(798)	43.321

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 eletivas. O total dos prejuízos fiscais acumulados em 31 de dezembro de 2010 é de R\$ 28.683 (R\$ 27.836 em 31 de dezembro de 2009).

Projeto	Passivos – Certificados de Recebíveis Imobiliários		Período de locação			Arrendamentos a Receber				
	31/12/2010 Circulante	31/12/2010 Não Circulante	Início	Término	Vencimento	Parcela a Receber	Valor Parcela	Saldo a Receber	Taxa Contratual a.a	Valor Presente
Telesp Celular	19.095	74.601	01/07/03	30/06/16	Annual	5	26.013	130.064	13,00%	103.387
Total	19.095	74.601					26.013	130.064		103.387

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 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.

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	25.978	7.733
Ajustes na base de cálculo		
Diferenças permanentes e temporárias líquidas	(26.824)	1.924
Base fiscal IRPJ e CSLL	(847)	9.657
(-) Compensação de prejuízos fiscais/base negativa	–	(2.897)
Base fiscal ajustada IRPJ e CSLL	(847)	6.760
Imposto de renda	–	(1.666)
Contribuição social s/lucro líquido	–	(608)
Impostos correntes	–	(2.274)
Base do imposto diferido	(24.777)	(2.347)
Impostos temporários	8.424	798
Impostos diferidos	8.424	(1.476)

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.

Descrição	31/12/2010	31/12/2009
Serviços prestados terceiros	(700)	(256)
Publicações Legais e Outras	(79)	(106)
Despesas com amortização dos custos de transação	(74)	(79)
Impostos e taxas	(15)	(10)
Total	(868)	(451)

11 RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

Os saldos estão representados por:

Despesas Financeiras	31/12/2010	31/12/2009
Juros s/ Empréstimos CRI	(12.287)	(12.343)
Variação Monetária sobre CRI	(9.532)	1.684
Outras	(159)	(69)
Total Despesas Financeiras	(21.978)	(10.728)

Receitas Financeiras	31/12/2010	31/12/2009
Juros s/aplicações financeiras	–	27
Varição Monetária ativa	3	2
Total Receitas Financeiras	3	29
Resultado Financeiro Líquido	(21.975)	(10.699)

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