



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados Acionistas,

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

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

- Aquisição e securitização de créditos imobiliários;
- Emissão pública e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito ou valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, desde que a respectiva estruturação, intermediação e coordenação tenham sido realizadas pelo Banco Itaú BBA S.A.;
- Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos nos itens anteriores;
- Aquisição e venda de imóveis, de direitos sobre a superfície de imóveis, de posse e de usufruto, desde que estes sejam voltados, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no inciso “b” acima;
- Construção civil em bens imóveis próprios ou dos quais detenha a superfície, posse ou usufruto, desde que estes sejam voltados, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no inciso “b” acima;
- Locação de bens imóveis próprias, na qualidade de locadora, desde que sejam destinadas, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no inciso “b” acima; e

g. Emissão privada de debêntures simples subordinadas.

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

Conforme Instrumento Particular de Compra e venda de ações e Outras Avenças realizado em 26 de junho de 2006, o controle acionário da empresa passou a ser da Companhia WTorre Empreendimentos S.A., e em 20 de julho de 2006, por incorporação, passou a ser da WTorre Properties S.A., conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Aprovação de Protocolo e Justificação de Incorporação da WTorre Empreendimentos S.A. pela Companhia. Em 22 de novembro de 2011, a atual denominação da WTorre Properties S.A. passou a ser One Properties S.A.

A Companhia durante o segundo trimestre de 2011 teve o recebimento antecipado de aluguel do seu único imóvel, registrado como Propriedade para Investimentos, cujo cliente é o Carrefour Comércio e Indústria S.A., pois conforme contrato o aluguel é anual com vencimento em junho de cada ano.

A Companhia tem suas receitas e endividamento corrigidos pelo Índice INPC/IBGE que em 2011, apresentou variação positiva acumulada de 6,08%, ante uma variação de 6,47% 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.

A Companhia não realizou e não apresenta planos de realizar investimentos futuros em pesquisa e desenvolvimento de produtos e serviços, bem como de modificar e ou incrementar suas operações em 2012. Conforme estatuto da Companhia, a distribuição de resultado apurado no encerramento do exercício obedece a determinações contidas na Lei nº 6.404/76. Conforme ainda seu estatuto, a Companhia não distribuirá dividendos intermediários.

As atividades da Companhia não apresentam riscos ao meio ambiente.

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

	Nota	2011	2010
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	16	100
Adiantamentos a fornecedores e outros		30	7
Créditos fiscais		124	70
Total do ativo não circulante		170	177
Não circulante			
Investimentos			
Propriedade para Investimento	5	109.513	105.124
Total do ativo não circulante		109.513	105.124
Total do ativo		109.683	105.301

	Nota	2011	2010
Passivo			
Circulante			
Fornecedores		1	12
Certificados de recebíveis imobiliários	6	9.103	8.330
Adiantamentos de clientes	7	4.838	4.545
Outros Passivos		2	1
Obrigações fiscais		11	55
Dividendos a pagar		324	–
Total do passivo circulante		14.279	12.943
Não circulante			
Certificados de recebíveis imobiliários	6	34.951	39.201
Impostos diferidos	8.a	21.325	19.834
Total do passivo não circulante		56.276	59.035
Patrimônio Líquido			
Capital social		1.126	33
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		414	1.093
Reserva legal		225	7
Reserva de Lucros a realizar		34.763	31.866
Dividendos adicional proposto		2.600	324
Total do patrimônio líquido		39.128	33.323
Total do passivo		109.683	105.301

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

	Capital social	Reserva de Lucros		Adiantamento para futuro aumento de capital	Lucros Acumulados	Dividendos Adicionais Propostos	Saldo Total
		Reserva Legal	Reservas de lucros a realizar				
Saldo em 31 de dezembro de 2009	17	–	–	16	29.116	–	29.149
Subscrição recebida – AFAC	16	–	–	(16)	–	–	–
Adiantamento para futuro aumento de capital	–	–	–	1.093	–	–	1.093
Resultado do exercício	–	–	–	–	3.081	–	3.081
Constituição de Reserva Legal	–	7	–	–	(7)	–	–
Dividendos Adicionais Propostos	–	–	–	–	(324)	324	–
Constituição Reservas de Lucros a Realizar	–	–	–	–	(31.866)	–	–
Saldo em 31 de dezembro de 2010	33	7	–	1.093	–	324	33.323
Subscrição recebida – AFAC	1.093	–	–	(1.093)	–	–	–
Adiantamento para futuro aumento de capital	–	–	–	414	–	–	414
Resultado do exercício	–	–	–	–	5.715	–	5.715
Constituição de Reserva Legal	–	218	–	–	(218)	–	–
Dividendos Adicionais Propostos	–	–	–	–	(2.600)	2.600	–
Dividendos Distribuídos	–	–	–	–	–	(324)	(324)
Constituição Reservas de Lucros a Realizar	–	–	–	2.897	–	–	–
Saldo em 31 de dezembro de 2011	1.126	225	–	34.763	–	2.600	39.128

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (Em milhares de Reais)

1 CONTEXTO OPERACIONAL

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

- Aquisição e securitização de créditos imobiliários;
- Emissão pública e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito ou valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, desde que as respectivas estruturação, intermediação e coordenação tenham sido realizadas exclusivamente pelo Banco Itaú BBA S.A.;
- Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos nos itens anteriores;
- Aquisição e venda de imóveis, de direitos sobre a superfície de imóveis, de posse e de usufruto, desde que estes sejam voltados, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no inciso “b” acima;
- Construção civil em bens imóveis próprios ou dos quais detenha a superfície, posse ou usufruto, desde que estes sejam voltados, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no inciso “b” acima;
- Locação de bens imóveis próprias, na qualidade de locadora, desde que sejam destinadas, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no inciso “b” acima; e
- Emissão privada de debêntures simples subordinadas.

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

2 BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

a. Base de mensuração

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

b. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

c. Uso de estimativas e julgamentos

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

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

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

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

d. Demonstrações do resultado abrangente

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

3 PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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

a. Resultado

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

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

b. Caixa e equivalentes de caixa

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

c. Propriedade para investimento

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

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

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

- o valor do aluguel da propriedade;
- o risco de crédito do locatário;
- e as taxas de desconto e de perpetuidade.

iv) espaço não alugado do imóvel (vacância);
Todas as taxas e premissas utilizadas no cálculo foram fornecidas por avaliadores externos e “experts” no mercado imobiliário.

d. Avaliação do valor recuperável de ativos

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

e. Adiantamento de clientes

Os adiantamentos de clientes referem-se aos recebimentos antecipados dos arrendamentos futuros, 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

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

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

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

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

Na determinação do imposto de renda corrente e diferido a Companhia leva em consideração o impacto de incertezas relativas a posição fiscal tomada e se o pagamento adicional de imposto de renda e juros tenha que ser realizado. A Companhia acredita que a provisão para imposto de renda no passivo está adequada para com relação a todos os períodos fiscais em aberto baseada em sua avaliação de diversos fatores, incluindo interpretações das leis fiscais e experiência passada. Essa avaliação é baseada em estimativas e premissas que podem envolver uma série de julgamentos sobre eventos futuros. Novas informações pode ser disponibilizadas o que levariam a Companhia a mudar o seu julgamento quanto a adequação da provisão existente; tais alterações impactarão a despesa com imposto de renda no ano em que forem realizadas.

h. Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros não-derivativos incluem aplicações financeiras, contas a receber e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, empréstimos e financiamentos, assim como contas a pagar e outras dívidas.

Instrumentos financeiros não-derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através de resultado, quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Atualmente, exceto pelo caixa e aplicações financeiras que são avaliados pelo valor justo por meio do resultado, os demais ativos financeiros que a Companhia possui são os instrumentos financeiros classificados como empréstimos e recebíveis. Os passivos financeiros que incluem os instrumentos de dívida e contas a pagar são avaliados ao custo amortizado.

i. 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.

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

4 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O saldo está representado por:

Descrição	2011	2010
Depósitos bancários e outros	14	98
Aplicações em fundos de investimentos	2	2
Saldo	16	100

5 PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Descrição	31/12/11	Valor justo	31/12/10	Valor justo	31/12/09
Carrefour Duque de Caxias (a)	109.513	4.389	105.124	4.169	100.955
Saldo	109.513	4.389	105.124	4.169	100.955

A Companhia optou por mensurar os valores relativos à propriedade 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 da propriedade

O valor justo do imóvel 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 independentes do mercado imobiliário, os quais calcularam a 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 do imóvel.

O modelo de fluxo de caixa descontado foi estimado com base no fluxo de caixa do 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. Após isso, foram descontadas do fluxo as taxas de administração e impostos incidentes nas respectivas locações.

As informações das premissas utilizadas no cálculo do Fluxo de caixa (DCF) para o imóvel foi a seguinte:

CAPITAL SOCIAL

O capital social totalmente integralizado é de R\$ 1.126.291,27, dividido em 1.126.290 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e com direito a voto e 1 ação preferencial, nominativa, 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

Paulo Eduardo Moreira Torre
Paulo Remy Gillet Neto
Walter Torre Junior

DIRETORIA ADMINISTRATIVA

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

Diretoria Administrativa

Francisco Geraldo Caçador
Nilton Bertuchi
Roberto Bocchino Ferrari

OUTRAS INFORMAÇÕES

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

São Paulo, 13 de fevereiro de 2012

A Administração

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS – EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010 (Em milhares de Reais)

	Nota	2011	2010
--	------	------	------



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (Em milhares de Reais)

8 IMPOSTOS DIFERIDOS

Os impostos diferidos passivos são oriundos dos ajustes entre os reconhecimentos e critérios contábeis diferentes entre a contabilidade fiscal e a societária. Essa diferença está representado pela 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 revertirá e a entidade terá lucro tributável. Os ajustes que ocasionam o registro contábil de imposto diferido passivo referem-se a valor justo dos imóveis.

a. Movimentação dos impostos diferidos

Descrição	2011	Movimentação	2010	Movimentação	2009
Imposto de renda	15.680	1.097	14.583	1.042	13.541
Contribuição social	5.645	394	5.251	376	4.875
Total	21.325	1.491	19.834	1.418	18.416

b. Prejuízos fiscais

Os créditos tributários sobre os prejuízos fiscais, não foram contabilizados e só serão reconhecidos quando as condições para sua realização se tornarem efetivas. O total dos prejuízos fiscais acumulados em 31 de dezembro de 2011 é de R\$ 6.536 (R\$ 6.836 em 31 de dezembro de 2010).

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

Descrição	2011	2010
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	7.421	4.500
Ajustes na base de cálculo		
Diferenças permanentes e temporárias líquidas	(6.423)	(5.202)
Base fiscal IRPJ e CSLL	998	(702)
(+) Compensação de prejuízos fiscais/base negativa	(299)	-
Base fiscal ajustada IRPJ e CSLL	699	(702)
Imposto de renda	(151)	-
Contribuição social s/lucro líquido	(63)	-
Impostos correntes	(214)	-
Base do imposto diferido		
Diferenças temporárias	4.389	4.169
Impostos diferidos	(1.491)	(1.419)
Total dos impostos	(1.704)	(1.419)

9 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2011, é representado por R\$ 1.126, sendo que 1.126.290 (um milhão cento e vinte e seis mil duzentos e noventa) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e com direito a voto, e 1 (uma) ação preferencial, nominativa, sem valor nominal, e sem direito a voto.

Acionistas	Participação	Qtde. de Ações em unidades
One Properties S.A. (*)	99,99%	1.126.287
Outros	0,01%	4
	100,00%	1.126.291

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

Não há em estatuto social limite para aumento de capital.

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

Durante 2011, a One Properties S.A. (atual denominação da WTorre Properties S.A.) transferiu R\$ 414 (R\$ 1.093 em dezembro de 2010) como aporte para futuro aumento de capital, conforme "Instrumento Particular de Aporte para futuro aumento de capital" firmado entre as partes, cuja capitalização será submetida a aprovação da Assembleia Geral Extraordinária de 2012.

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

- O aumento de capital da Companhia no valor de R\$ 1.093 conforme conversão do valor previsto em Contrato de Futuro Aumento de Capital (AFAC), firmado em 2010 pelas partes;
- A distribuição dos dividendos adicionais R\$ 324;
- A Constituição da reserva de legal no valor de R\$ 7 e reserva de lucros a realizar no valor de R\$ 31.866.

Ainda na referida Assembleia foi alterada a redação do artigo 32 do Estatuto Social, com a inclusão de novo inciso "iii", por conta da vigência a Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e da aplicação das determinações do Comitê de Pronunciamento Contábil, assim, o artigo 32 do Estatuto Social passará a vigorar com a seguinte redação:

Artigo 32 - O exercício social terá duração de 1 (um) ano civil, abrangendo o período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de cada ano, findo o qual serão elaborados o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras previstas em lei. No encerramento do exercício, serão elaboradas as demonstrações financeiras exigidas na lei, observando-se quanto à distribuição de resultado apurado, as seguintes regras: (a) dedução dos prejuízos acumulados e a provisão para imposto de renda; e (b) distribuição do lucro líquido do exercício, da seguinte forma: i) 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, até que ela atinja 20% (vinte por cento) do capital social; ii) 0,001% (um milésimo percentual) do saldo, ajustado na forma do artigo 202 da Lei no 6.404/16 será destinado ao pagamento do dividendo obrigatório; iii) sempre que o montante do lucro a realizar ultrapassar o dividendo mínimo obrigatório, conforme disposto na letra "ii", acima, a parcela excedente será destinada à reserva de lucros a realizar, cuja destinação deverá ser ratificada pelos acionistas na Assembleia Geral Ordinária subsequente; e iv) o saldo, se houver, após as destinações supra, terá o destino que lhe for dado pela Assembleia Geral.

A distribuição de resultado apurado obedecerá às seguintes regras:

- Dedução dos prejuízos acumulados e a provisão para imposto de renda; e
- A distribuição do lucro líquido do exercício, da seguinte forma:
 - 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, até que ela atinja 20% (vinte por cento) do capital social; e
 - 0,001% (um milésimo percentual) do saldo, ajustado na forma do artigo 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
 - O saldo, se houver, após as destinações supra, terá o destino que lhe for dado pela Assembleia Geral. Conforme determinado no Estatuto Social, a Companhia não distribuirá dividendos intermediários.

Reserva de lucros a realizar

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

Em 31 de dezembro de 2011, a reserva de lucros a realizar totalizou R\$ 34.763 e foi determinada como segue:

	R\$
Lucro líquido do exercício (2011)	5.715
Constituição de reserva legal - 5% do lucro líquido (limitado a 20% do Capital)	(218)
Base de cálculo dos dividendos (A)	5.497
Valor justo	(4.389)
Imposto diferido	1.491
Lucros não realizados (B)	(2.898)
Base para distribuição de dividendos (A) + (B)	2.599
Dividendos mínimos obrigatórios 0,01%	-
Dividendos adicionais propostos	2.599
Reserva de lucros a realizar exercícios anteriores (C)	31.866
Reserva de lucros a realizar total = (B) + (C)	34.763

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

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

DIRETORIA

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

CONTADORA

Bruna Ceolin
CRC 1SP124524/O-1

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Acionistas da

WTorre CRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

São Paulo - SP

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

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

Responsabilidade dos auditores independentes

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

10 RECEITA LÍQUIDA

Descrição	2011	2010
Aluguéis	11.318	10.679
Deduções	(181)	(124)
Saldo	11.137	10.555

11 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	2011	2010
Serviços prestados terceiros	(47)	(1.687)
Publicações legais e outras	(353)	(34)
Despesas com amortização dos custos de transação	(105)	(128)
Impostos e taxas	(17)	(21)
Total	(522)	(1.870)

12 RESULTADO FINANCEIRO

Os resultados financeiros líquidos estão representados por:

Descrição	2011	2010
Despesas financeiras		
Juros s/ empréstimos certificado de recebíveis imobiliários	(5.064)	(5.329)
Varição monetária passiva certificado de recebíveis imobiliários	(2.477)	(2.963)
Outras	(61)	(70)
Total despesas financeiras	(7.602)	(8.362)
Receitas financeiras		
Juros s/ aplicações financeiras	13	8
Variação Monetária Ativa	5	-
Total receitas financeiras	18	8
Resultado Financeiro Líquido	(7.584)	(8.354)

13 INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a. Gerenciamento de riscos

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

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

Certificados de Recebíveis Imobiliários 31/12/2011	Direitos Creditórios sobre os contratos de aluguéis 31/12/2011										
	Corrente	Não Corrente	Início	Término	Vencimento	Parcelas a Receber	Valor Parcela	Saldo a Receber	Taxa Contratual	Taxa Mensal	Valor Presente
Carrefour - RJ	9.215	35.200	01/06/05	31/05/17	Anual	5	11.907	59.535	11,25%	0,89%	48.650
Custo de Transação	(112)	(249)									
Total	9.103	34.951						59.535			48.650

d. Identificação e valorização dos instrumentos financeiros

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

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

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

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

ii. Empréstimos e recebíveis

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

iii. Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

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

e. Categoria dos instrumentos financeiros

Ativos	2011				2010			
	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Passivos financeiros	Total	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Passivos financeiros	Total
Custo amortizado								
Adiantamentos	30	-	-	30	7	-	-	7
Valor justo								
Aplicações financeiras	-	2	-	2	-	-	-	-
Total do ativo	30	2	-	32	7	-	-	7
Passivo								
Custo amortizado								
Fornecedores	-	-	1	1	-	-	12	12
Empréstimos e financiamentos	-	-	44.054	44.054	-	-	47.531	47.531
Outros passivos	-	2	2	4	-	-	1	1
Adiantamentos de clientes	-	-	4.838	4.838	-	-	4.545	4.545
Dividendos a pagar	-	-	324	324	-	-	-	-
Total do passivo	-	-	48.895	48.895	-	-	52.089	52.089

f. Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo.

Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

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

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

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

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

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

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

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

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

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.

i. 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.

ii. 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.

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

b. Análise de sensibilidade

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

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

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

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

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-porite 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.

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

14 OUTRAS INFORMAÇÕES

a. Partes relacionadas

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

b. Provisão para contingências

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

c. Compromissos e obrigações

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

d. Seguros

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

Descrição	Incêndio e outros	Vencimento
Carrefour RJ (Duque de Caxias)	139.431	30/06/2012

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

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