



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados Acionistas,

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

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

- a. Aquisição e securitização de créditos imobiliários;
- b. A emissão pública e colocação, no mercado financeiro, Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's, debêntures ou quaisquer outros títulos de créditos ou valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, desde que a respectiva estruturação, intermediação e coordenação tenham sido realizadas exclusivamente pelo Banco Itaú BBA S/A;
- c. Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos nos itens anteriores;
- d. 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 – CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observando o disposto no inciso "b" acima;
- e. 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 – CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observando o disposto no inciso "b" acima;
- f. Locação de bens imóveis próprios, 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 – CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observando o disposto no inciso "b" acima;
- g. Emissão privada de debêntures simples subordinadas.

Em continuidade ao processo de reestruturação societária implementado pelo Grupo WTorre, a WTorre Properties S.A. incorporou em 20 de julho de 2006 a WTorre Empreendimentos S.A., tornando-se a detentora do controle acionário da WTorre Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. Em 22 de novembro de 2011, a atual denominação da WTorre Properties S.A. passou a ser One Properties S.A. Os alugueiros dos imóveis registrados em Propriedades para Investimentos, cujos clientes são: Estok Comércio e Representações Ltda., Volkswagen do Brasil Ltda., Carrefour Comércio e Indústria S.A. e IGL Industrial Ltda., é sua principal fonte de receita.

A Companhia tem suas receitas e endividamento corrigidos pelo Índice IGP-M que em 2011, apresentou variação acumulada positiva de 5,10%, ante uma variação de 11,32% em igual período do ano anterior e pelo INPC que em 2011, apresentou variação positiva acumulada de 6,08%, ante uma variação de 6,47% em igual período do ano anterior.

Índice	IGP – M
Ano	Acumulado
2010	11,32%
2011	5,10%
Índice	INPC
Ano	Acumulado
2010	6,47%
2011	6,08%

A Companhia não contratou ou contratará funcionários, evitando assim, qualquer encargo trabalhista ou previdenciário, ou mesmo investimento em treinamentos específicos, sendo que, a administração da Companhia será exercida pela Diretoria, na forma da Lei e estatuto Social. A Companhia não realizou e não apresenta planos de realizar investimentos futuros em pesquisa e desenvolvimento de produtos e serviços, bem como de modificar e ou incrementar suas operações em 2012. Conforme estatuto da Companhia, a distribuição de resultado apurado no encerramento do exercício, obedece a determinações contidas na Lei nº 6.404/76. Conforme ainda seu estatuto, a Companhia não distribuirá dividendos intermediários.

As atividades da Companhia não apresentam riscos ao meio ambiente.

CAPITAL SOCIAL

O capital social é representado por 18.307.129 ações, divididas em 18.307.029 (dezoito milhões trezentos e sete mil cento e vinte e nove) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, e com direito a voto, e 100 (cem) ações preferenciais, nominativas, sem valor nominal, e sem direito a voto.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

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

Conselho de Administração

Paulo Eduardo Moreira Torre
Paulo Remy Gillet Neto
Walter Torre Junior

DIRETORIA ADMINISTRATIVA

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

Diretoria Administrativa

Francisco Geraldo Caçador
Nilton Bertuchi
Roberto Bocchino Ferrari

OUTRAS INFORMAÇÕES

Nossos auditores KPMG Auditores Independentes, não prestaram outros serviços que não o de auditoria das Demonstrações Financeiras da Companhia, inclusive para as companhias ligadas. São Paulo, 13 de fevereiro de 2012
A Administração.

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

Ativo	Nota	2011	2010
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.388	2.095
Arrendamentos a Receber	5	5.528	5.260
Adiantamentos a fornecedores		64	62
Créditos fiscais		836	723
Outros Créditos		-	278
Total do ativo circulante		7.816	8.418
Não circulante			
Contrato de mútuo	14.a	4.224	16.193
Investimentos			
Propriedades para Investimentos	6	241.116	247.102
Total do ativo não circulante		245.340	263.295
Total do ativo		253.156	271.713

Passivo	Nota	2011	2010
Circulante			
Fornecedores		34	28
Certificados de recebíveis imobiliários		27.388	23.468
Adiantamentos de clientes	5	6.998	6.561
Outros Passivos		-	4
Obrigações fiscais		1.102	710
Total do passivo circulante		35.522	30.771
Não circulante			
Certificados de recebíveis imobiliários	7	67.165	88.243
Adiantamento de clientes	5	4.425	3.524
Obrigações fiscais		1.540	2.099
Impostos diferidos	8.a	56.956	57.656
Total do passivo não circulante		130.086	151.522
Patrimônio líquido			
Capital social		18.307	18.307
Reserva Legal		849	446
Reserva de Lucros a Realizar		55.440	60.725
Dividendo adicional proposto		12.952	9.942
Total do patrimônio líquido	9	87.548	89.420
Total do passivo		253.156	271.713

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM 30 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010 (Em Milhares de Reais)

	Capital	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reservas Legal	Reservas de lucro a realizar	Lucros/Prejuízos Acumulados	Dividendos adicionais propostos	Saldo Total
Saldo em 31 de dezembro de 2009	15.971	2.336	-	-	62.198	-	80.505
Subscrição de capital	2.336	(2.336)	-	-	-	-	-
Constituição Reserva de lucros a realizar	-	-	-	66.814	(66.814)	-	-
Realização no exercício da reserva de lucros	-	-	-	(6.089)	6.089	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios sobre lucro realizado	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Dividendos adicionais propostos	-	-	-	-	(9.942)	9.942	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	8.916	(446)	-	8.916
Constituição de Reserva Legal	-	-	446	-	-	-	446
Saldo em 31 de dezembro de 2010	18.307	-	446	60.725	0,00	9.942	89.420
Liquidação dividendos adicionais propostos	-	-	-	-	-	(9.942)	(9.942)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	8.070	-	-	8.070
Constituição Reserva legal	-	-	403	-	(403)	-	-
Constituição Reserva de lucros a realizar	-	-	-	(5.285)	5.285	-	-
Constituição Dividendos Adicionais Propostos	-	-	-	-	(12.952)	12.952	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2011	18.307	-	849	55.440	0	12.952	87.548

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

- a. Aquisição e securitização de créditos imobiliários;
- b. A emissão pública e colocação, no mercado financeiro, Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's, debêntures ou quaisquer outros títulos de créditos 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.;
- c. Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos nos itens anteriores;
- d. Aquisição e venda de imóveis, de direitos sobre a superfície de imóveis, de posse e de usufruto, desde

Projeto	Cidade	Finalidade	Área
Volkswagen – SP	Vinhedo – SP	Centro de Distribuição	132.000 m²
Carrefour – DF	Brasília – DF	Centro de Distribuição	36.265,41 m²
Unilever – PE	Cabo Santo	Unidade Fabril – IGL	103.691 m²
	Agostinho – PE	IGL	8.500 m²
Tok Stok – RJ	Rio de Janeiro – RJ	Unidade Comercial	

que estes sejam voltados, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observando o disposto no inciso "b" acima;

- e. 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 – CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observando o disposto no inciso "b" acima;
- f. Locação de bens imóveis próprios, 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 – CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observando o disposto no inciso "b" acima;
- g. Emissão privada de debêntures simples subordinadas.

Atualmente existem quatro projetos que foram objetos de emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI's:

	Arrendamento	Agente fiduciário	Data emissão	Registro CVM
e. Arrendamentos a receber e adiantamento de clientes				
	01/12/03	30/11/14	27/08/2004	2004-006
	30/11/03	30/11/15	01/10/2004	2004-007
	01/11/04	30/10/14	11/09/2006	2006-032
	01/07/05	30/06/17	10/08/2006	2006-005

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

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

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

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos, os quais são reconhecidos no resultado. Os impostos passivos diferidos decorrem de diferenças temporárias, originadas dos efeitos das diferenças entre práticas contábeis e tributárias para a apuração do resultado e foram constituídos em conformidade com o CPC 32.

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

Na determinação do imposto de renda corrente e diferido a Companhia leva em consideração o impacto de incertezas relativas a posição fiscais tomadas e se o pagamento adicional de imposto de renda e juros tenha que ser realizado. A Companhia acredita que a provisão para imposto de renda no passivo está adequada para com relação a todos os períodos fiscais em aberto baseada em sua avaliação de diversos fatores, incluindo interpretações das leis fiscais e experiência passada. Essa avaliação é baseada em estimativas e premissas que podem envolver uma série de julgamentos sobre eventos futuros. Novas informações podem 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. Exceto pelas aplicações financeiras que são avaliadas 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.

h1. 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 de 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.

h2. Passivos financeiros não derivativos
i. Passivos financeiros registrados ao custo amortizado
A Companhia reconhece títulos de dívida emitidos e passivos subordinados inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

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

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA
Os saldos por projetos estão representados por:

	Depósitos Bancários e Outros		Total Geral	
	2011	2010	2011	2010
Volkswagen – SP	598	769	1	605
Carrefour – DF	216	282	6	224
Unilever – PE	430	1.020	(5)	425
Tok Stok – RJ	130	11	4	5
Total	1.374	2.082	14	138

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010 (Em Milhares de Reais)

	dez-11	dez-10
Receitas		
Receita de arrendamentos	38.775	36.722
Receita de alienação imobiliária	-	16.000
Ajuste a Valor Justo	(5.985)	5.145
Total	32.790	57.867

Insunso adquiridos de terceiros
Serviços prestados terceiros (207) (1.734)
Custos de alienação imobiliária (14.375) (14.375)
Outras despesas operacionais (1.286) (249)
Despesas com emissão de títulos (565) (657)
Comissões e despesas bancárias (187) (803)
Valor adicionado bruto 30.545 40.049

Valor adicionado líquido produzido pela entidade 30.545 40.049
Variação sobre aplicações financeiras 130 137
Variação monetária ativa 49 34
Receitas e despesas diversas 2 8
Valor adicionado total a distribuir 30.726 40.228

Distribuição do valor adicionado
Impostos, taxas e contribuições 2.016 3.154
Remuneração de capitais de terceiros – Juros 20.640 28.158
Renuneração de Capitais Próprios 12.952 3.854

Dividendos propostos 403 446
Reservas de Lucros (5.285) 4.616
Valor adicionado distribuído 30.726 40.228

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

5. ARRENDAMENTOS A RECEBER E ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Projeto	Período de locação		Reajuste	Circulante	Circulante		
	Início	Término				Mês/Ano	
Unilever – PE	nov-04	out-14	Anual Postecipado	nov-12	IGP-M	1.092	1.039
Tok & Stok – RJ	jun-05	jun-17	Anual Postecipado	jun-12	IGP-M	2.745	2.612
Volkswagen – SP	dez-03	nov-14	Anual Postecipado	dez-12	IGP-M	1.691	1.609
Saldo						5.528	5.260

Adiantamentos de clientes
Empresa

	2011		2010	
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
Carrefour – DF	6.998	-	6.561	-
Tok Stok – RJ	-	4.425	-	3.524
Total	6.998	4.425	6.561	3.524

Em caso de rescisão do contrato de locação motivada pelo locatário, o mesmo deverá pagar a 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 final do contrato de locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente, conforme contrato.

6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

Projeto	2011	Valor justo	2010	Valor justo	Baixa	2009
Volkswagen – SP	49.924	(9.478)	59.402	(4.407)	-	63.809
Carrefour – DF	78.290	2.729	75.561	57	-	75.504
Unilever – PE	60.326	408	59.917	7.558	-	52.359
Tok Stok – RJ (i)	52.575	355	52.221	1.937	(14.375)	64.659
Total	241.116	(5.986)	247.102	5.145	(14.375)	256.331

A Companhia optou por mensurar os valores relativos às propriedades para investimento pelo valor justo, entendendo que esse critério reflete a



CONTINUAÇÃO

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

As premissas de receitas de locações com recebimentos mensais foram consideradas nos fluxos de caixa pelo seu último valor de recebimento e para as receitas de locações. 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 por avaliadores especialistas no mercado imobiliário. A Companhia calculou os fluxos de caixa pelo método de Taxa Real e com isso não foram consideradas premissas de inflação nos cálculos.

O ajuste a valor justo foi registrado no resultado do exercício na rubrica de Ajuste a valor justo nas propriedades arca investimentos.

Projeto Volkswagen

O terreno do Projeto Volkswagen é a WTorre Vinhedo, sendo que a Companhia (WTorre Securitizadora) possui um contrato de direito real de superfície por um período de 11 anos, sem ônus. Assim, o valor justo

7 CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Projeto	Encargos financeiros a.a.	Próximo vencimento	Último vencimento	2011		2010	
				Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
Tok & Stok – RJ	12,50 % + IGPM	10/07/2012	10/07/2015	4.181	12.493	3.792	14.965
VW – Vinhedo	13,00 % + IGPM	09/12/2012	09/12/2014	13.713	32.397	11.667	43.444
Carrefour Brasília	13,80 % + INPC	10/12/2012	10/12/2014	5.125	12.238	4.321	16.393
Unilever (Palmares)	9,50 % + IGPM	11/11/2012	11/11/2014	4.815	10.615	4.253	14.465
Custo de Transação Total				(446)	(578)	(565)	(1.024)
				<u>27.388</u>	<u>67.165</u>	<u>23.468</u>	<u>88.243</u>

Garantias

Tok & Stok – RJ Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado; Alienação Fiduciária do Imóvel; Carta de Fiança Bancária no valor parcial da emissão; Seguro de riscos empresariais do Imóvel.
 VW – Vinhedo Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado; Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície do Imóvel; Seguro de riscos empresariais do Imóvel.
 Carrefour Brasília Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado; Alienação Fiduciária do Imóvel; Seguro de riscos empresariais do Imóvel.
 Unilever (Palmares) Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado; Alienação Fiduciária do Imóvel; Fiança da Mavibel no âmbito do Contrato de Locação; Seguro de riscos empresariais do Imóvel.

As parcelas têm o seguinte cronograma de pagamento:

Períodos	Valor
2012	27.834
2013	29.679
2014	33.406
2015	4.658
(-) Custos de transação	(1.024)
Total	94.553

Projeto Volkswagen

Composta de 226 certificados recebíveis imobiliários (CRIs), nominativos-escriturais, referentes à subscrição pública, em série única com valor nominal unitário de R\$ 300 (trezentos mil reais) datada em 9 de dezembro de 2003, perfazendo o valor total de R\$ 67.800 (sessenta e sete milhões e oitocentos mil reais). Em 15 de março de 2004, a 1ª emissão foi liquidada financeiramente o valor de R\$ 71.738 (setenta e um milhões, setecentos e trinta e oito mil reais).

Os CRIs têm prazo de 11 anos, vencendo em 9 de dezembro de 2014 e têm como lastro os direitos emergentes do Contrato de Construção e Locação de Imóvel, firmado em 24 de abril de 2003, e aditado em 3 de dezembro de 2003, com a empresa Volkswagen do Brasil Ltda.

Os juros são pagos anualmente junto com a amortização programada do principal pelo sistema da Tabela Price, e vencíveis no dia 9 de dezembro de cada ano até 2014. Caso os CRIs não sejam resgatados antecipadamente até o dia 9 de dezembro de 2014, os titulares dos CRIs farão jus a uma remuneração adicional no valor equivalente a 1/12 (um doze avos) do valor do aluguel devido pela Volkswagen em dezembro de 2014. A referida remuneração adicional será paga na proporção dos CRIs detidos por cada titular em 9 de dezembro de 2014.

Os recursos para as amortizações virão dos recebimentos anuais do aluguel do imóvel locado à Volkswagen do Brasil Ltda.

Projeto Carrefour – DF

Composta de 89 Certificados Recebíveis Imobiliários (CRIs), nominativos-escriturais, referentes à subscrição pública, em série única com valor nominal unitário de R\$ 300 (trezentos mil reais) datada em 10 de dezembro de 2003, perfazendo o valor total de R\$ 26.700 (vinte e seis milhões e setecentos mil reais). Em 05 de maio de 2004, foi liquidado financeiramente o valor de R\$ 28.945 (vinte e oito milhões e novecentos e quarenta e cinco mil reais) da 2ª emissão.

Os CRIs têm prazo de 11 anos, vencendo em 10 de dezembro de 2014 e têm como lastro os direitos emergentes do Contrato de Desenvolvimento de Unidade Comercial, Construção sob Encomenda e Locação firmado em 9 de junho de 2003, com a empresa Carrefour Comércio e Indústria Ltda.

O valor nominal unitário dos CRIs está sendo atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação percentual acumulada do índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro Geografia e Estatística ("INPC/IBGE") no período de dezembro de cada ano a novembro (inclusive) do ano subsequente, sendo o primeiro período aquele compreendido entre os meses de dezembro de 2003 a novembro de 2004.

Os juros são pagos anualmente junto com a amortização programada do principal, calculada em regime de capitalização composta de forma pró rata temporis por dias corridos.

Os recursos para as amortizações virão dos recebimentos anuais do aluguel do imóvel locado ao Carrefour Comércio e Indústria Ltda.

Projeto Unilever – PE

Composta de 84 (oitenta e quatro) Certificados Recebíveis Imobiliários (CRIs), nominativos-escriturais, referentes à subscrição pública, em série única com valor nominal unitário de R\$ 300 (trezentos mil reais) datada em 10 de novembro de 2005, perfazendo o valor total de R\$ 25.200 (vinte e cinco milhões e duzentos mil reais). Em 4 de outubro de 2006, foi liquidado financeiramente o valor de R\$ 28.048 (vinte e oito milhões e quarenta e oito mil reais) da 4ª emissão.

Os CRIs têm prazo de 9 anos, vencendo em 10 de novembro de 2014 e têm como lastro os direitos emergentes do Instrumento Particular de Contrato de Desenvolvimento de Unidade Comercial, Construção sob Encomenda e Locação, celebrado em 19 de dezembro de 2003, aditado em 10 de setembro de 2004 e em 19 de dezembro de 2004, com a empresa IGL Industrial Ltda.

O valor nominal unitário dos CRIs está sendo atualizado mensalmente, a partir da data de emissão, pela variação percentual acumulada do índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGPM/FGV") até o mês imediatamente anterior à data de subscrição, pró rata die por dias úteis.

Projeto Tok & Stok – RJ

Composta de 69 (sessenta e nove) Certificados Recebíveis Imobiliários (CRIs), nominativos-escriturais, referentes à subscrição pública, em série única com valor nominal unitário de R\$ 300 (trezentos mil reais) datada em 10 de julho de 2005, perfazendo o valor total de R\$ 20.700 (vinte milhões e setecentos mil reais). Em 4 de abril de 2006, foi liquidado financeiramente o valor de R\$ 22.616 (vinte e dois milhões e seiscentos e dezesseis reais) da 3ª emissão.

Os CRIs têm prazo de 10 anos, vencendo em 10 de julho de 2015 e têm como lastro os direitos emergentes do Instrumento Particular de Contrato de Desenvolvimento de Unidade Comercial, Construção sob Encomenda e Locação, celebrado em 1º de julho de 2004, aditado em 6 de dezembro de 2004, em 25 de julho de 2005 e 23 de fevereiro de 2006, com a empresa ESTOK Comércio e Representações Ltda.

O valor nominal unitário dos CRIs está sendo atualizado mensalmente, a partir da data de emissão, pela variação percentual acumulada do índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGPM/FGV") até o mês imediatamente anterior à data de subscrição, pró rata die por dias úteis.

Os recursos para as amortizações virão dos recebimentos anuais do aluguel do imóvel locado a ESTOK Comércio e Representações Ltda.

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.

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.

Projetos	Volkswagen – SP		Carrefour – DF		Unilever – PE		Tok Stok – RJ		Total	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Projetos										
Descrição										
Serviços prestados terceiros	(189)	(836)	33	(61)	(13)	(436)	-	(401)	(169)	(1.734)
Publicações legais e outras	(534)	(61)	(84)	(48)	(474)	(104)	(262)	(37)	(1.354)	(250)
Despesas com amortização dos custos de transação	(136)	(148)	(30)	(45)	(345)	(400)	(55)	(64)	(566)	(657)
Impostos e taxas	(13)	(54)	-	(62)	-	-	(281)	-	(294)	(116)
Total	<u>(872)</u>	<u>(1.099)</u>	<u>(81)</u>	<u>(216)</u>	<u>(832)</u>	<u>(940)</u>	<u>(598)</u>	<u>(502)</u>	<u>(2.383)</u>	<u>(2.757)</u>

12 RESULTADO FINANCEIRO

Os saldos estão representados por:

Projetos	Volkswagen – SP		Carrefour – DF		Unilever – PE		Tok Stok – RJ		Total	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Despesas financeiras										
Juros s/ empréstimos CRI	(7.541)	(8.461)	(3.389)	(3.308)	(1.794)	(2.035)	(2.168)	(2.365)	(14.892)	(16.169)
Varição monetária sobre CRI	(2.934)	(6.366)	(662)	(1.609)	(970)	(2.129)	(892)	(1.885)	(5.458)	(11.989)
Juros passivos e outros	(378)	(770)	(51)	(17)	(21)	(1)	(28)	(15)	(478)	(803)
Total despesas financeiras	<u>(10.853)</u>	<u>(15.597)</u>	<u>(4.102)</u>	<u>(4.934)</u>	<u>(2.785)</u>	<u>(4.165)</u>	<u>(3.088)</u>	<u>(4.265)</u>	<u>(20.828)</u>	<u>(28.961)</u>
Receitas financeiras										
Juros s/ aplicações financeiras	24	4	20	55	77	49	10	29	131	137
Varição monetária ativa	49	12	-	1	16	5	51	34	134	34
Total receitas financeiras	<u>73</u>	<u>16</u>	<u>20</u>	<u>56</u>	<u>77</u>	<u>12</u>	<u>34</u>	<u>182</u>	<u>182</u>	<u>171</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(10.780)</u>	<u>(15.581)</u>	<u>(4.082)</u>	<u>(4.878)</u>	<u>(2.708)</u>	<u>(4.100)</u>	<u>(3.076)</u>	<u>(4.231)</u>	<u>(20.646)</u>	<u>(28.790)</u>

13 INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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.

que compõem o saldo da propriedade para investimento deste ativo está baseado no fluxo de caixa dos recebíveis futuros projetados correspondente ao período remanescente do direito de superfície.

Projeto Tok & Stok

Em agosto de 2004, foi adquirido pela Companhia um terreno com área de 26.325 m2 no montante de R\$ 11.000 (onze milhões de reais).

Dessa área total do terreno, somente a fração de 15.000 m2 foi utilizada para o desenvolvimento do projeto Tok & Stok, tendo sido o terreno desmembrado em 02 lotes, conforme certidão nº 036782 da Secretaria Municipal de Urbanismo e Planta, datado de 13 de outubro de 2005, e registro junto ao 9º Ofício de registro de imóveis da capital do estado do Rio de Janeiro, em 23 de março de 2006: i. Lote 01 – Área utilizada no projeto Tok & Stok (15.000 m2)

ii. Lote 02 – Área remanescente (11.325 m2). Terreno alienado em julho de 2010, conforme nota explicativa nº 10.

a. Movimentação dos impostos diferidos

Descrição	2011	Movimentação	2010	Movimentação	2009
Imposto de renda	41.879	(516)	42.395	389	42.005
Contribuição social	15.077	(184)	15.261	140	15.122
Total	<u>56.956</u>	<u>(700)</u>	<u>57.656</u>	<u>529</u>	<u>57.127</u>

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\$ 41.068 (R\$ 43.021 em 31 de dezembro de 2010).

Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social

Descrição	2011	2010
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	8.895	11.543
Ajustes na base de cálculo		
Diferenças permanentes e temporárias liquidas	(2.385)	(2.629)
Base fiscal IRPJ e CSLL	6.510	8.915
(-) Compensação de prejuízos fiscais/base negativa	(1.953)	(2.674)
Base fiscal ajustada IRPJ e CSLL	4.557	6.240
Imposto de renda	(1.115)	(1.536)
Contribuição social s/lucro líquido	(410)	(562)
Impostos correntes	(1.525)	(2.098)
Base do imposto diferido		
Diferenças temporárias	(2.059)	1.559
Impostos diferidos	700	(629)
Total dos impostos	<u>(825)</u>	<u>(2.627)</u>

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O capital social subscrito e integralizado em 31 de Dezembro de 2011, é representado por 18.307.229 (dezois milhões, trezentas e sete mil e vinte e nove) ações ordinárias, com direito a voto, e 100 (cem) ações preferenciais, sem direito a voto.

Acionista	Participação	Qtde. de ações em unidades
One Properties S.A.	99,99%	18.307.229
Outros	0,01%	100
	<u>100,00%</u>	<u>18.307.129</u>

(* 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.

A distribuição de resultado apurado obedecerá às seguintes regras:

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

ii. 0,01% (um centésimo percentual) do saldo, ajustado na forma do art. 202 da Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, será destinado ao pagamento do dividendo obrigatório;

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

Reserva de lucros a realizar

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

Em 31 de dezembro de 2011, a reserva de lucros a realizar totalizou R\$ 55.440 (R\$ 60.725 – 2010) e foi determinada como segue:

	R\$	R\$
Lucro líquido do exercício (2011)	8.070	8.070
Constituição de reserva legal – 5% do lucro líquido	(403)	(403)
Base de cálculo dos dividendos (A)	<u>7.667</u>	<u>7.667</u>
Valor justo	5.986	5.986
Imposto diferido	(700)	(700)
Lucros não realizados (B)	<u>(5.285)</u>	<u>(5.285)</u>
Base para distribuição de dividendos (A) + (B)	<u>12.952</u>	<u>12.952</u>
Dividendos mínimo obrigatório 0,01%	-	-
Dividendos adicionais propostos	<u>12.952</u>	<u>12.952</u>
Reserva de lucros a realizar de anos anteriores (C)	<u>60.725</u>	<u>60.725</u>
Reserva de lucros a realizar total = (B) + (C)	<u>55.440</u>	<u>55.440</u>

10. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

Descrição	2011	2010
Arrendamentos	38.775	36.722
Alienação imobiliária (a)	-	12.441
Impostos	(865)	(410)
Saldo	<u>37.910</u>	<u>52.312</u>

(a) Em 08 de julho de 2010, a Companhia, celebrou o contrato de venda do terreno localizado na Av. José Silva de Azevedo Neto, Rio de Janeiro, RJ. O valor da venda foi no montante de R\$ 16.000 com um ganho de R\$ 1.625, onde recebemos no ato da venda o valor de R\$ 500 a título de sinal, em setembro de 2010 recebemos o montante de R\$ 15.500.

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.

a. 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.

b. Demonstrativo de cálculo à valor presente dos Aluguéis 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		Arrendamentos a Receber				
	31/12/2011	Período de locação	Venci-mento	Parcelas a Receber	Valor Receber	Saldo a Contrarual	Taxa Presente
		Não					