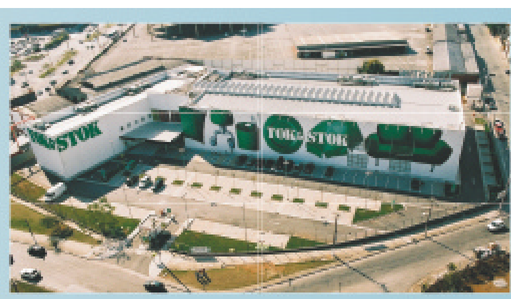

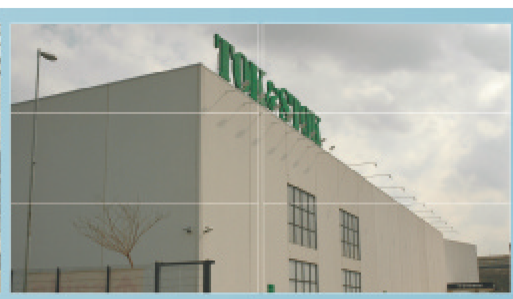

WTORRE TSSP

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados Acionistas,

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

a. Securitização de créditos imobiliários, originados por imóveis adquiridos e desenvolvidos pela Companhia e, posteriormente locados a terceiros;

b. Emissão pública e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis imobiliários lastreados nos créditos imobiliários de sua propriedade nos termos do inciso I acima; e

c. Realização de negócios e prestação de serviços estritamente necessários à securitização dos créditos imobiliários referidos nos incisos anteriores.

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

A Companhia durante o primeiro trimestre de 2010 recebeu, no vencimento, o aluguel único imóvel, registrado em seu ativo imobilizado, cujo cliente é o Estok Comércio e Representação Ltda. (Tok Stok), sendo essa sua principal fonte de recursos.

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

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

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

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

Conforme estatuto da Companhia, a distribuição de resultado apurado no encerramento do exercício, obedece a determinações contidas na Lei nº 6.404/76. Conforme ainda seu estatuto, a Companhia não distribuirá dividendos intermediários.

As atividades da Companhia não apresentam riscos ao meio ambiente.

Capital Social

O capital social atualmente é de R$ 9.004.356,40 e representado por 8.958.212 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e com direito a voto, e 1 ação preferencial, nominativa, sem valor nominal, e com direito a voto.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

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

Conselho de Administração

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

DIRETORIA ADMINISTRATIVA

Está composto, atualmente, por três membros, conforme demonstrado na tabela abaixo. Os mandatos de todos os membros são válido até a Assembléia Geral Ordinário do ano-calendário 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 da revisão das informações trimestrais da Companhia, inclusive para as companhias ligadas.

São Paulo, 2 de abril de 2011.

A Administração

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

Ativo	Nota	2010	2009	01/01/2009 (reapresentado)
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	4	189	17	113
Arrendamentos a Receber	5	3.511	3.156	3.210
Adiantamentos a fornecedores e Outros		7	–	–
Créditos fiscais		78	249	3
Total do ativo circulante		**3.785**	**3.422**	**3.326**
Não circulante				
Investimentos				
Propriedades para Investimentos	6	36.188	30.557	31.466
Total do ativo não circulante		**36.188**	**30.557**	**31.466**
Total do ativo		**39.973**	**33.979**	**34.792**

Passivo	Nota	2010	2009	01/01/2009 (reapresentado)
Circulante				
Fornecedores		4	–	4
Cert. receb. imob. - CRI's	7	3.198	2.853	2.907
Outros Passivos		–	–	2
Obrigações fiscais		7	257	5
Total do passivo circulante		**3.209**	**3.110**	**2.918**
Não circulante				
Cert. receb. imob. - CRI's	7	12.153	12.428	13.993
Adiantamento de clientes	5	2.280	1.644	1.072
Impostos diferidos	9	6.019	4.104	4.309
Total do passivo não circulante		**20.452**	**18.176**	**19.374**
Patrimônio líquido				
Capital social	8	9.004	8.958	8.958
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	8	185	46	
Reserva legal	8	172	–	
Reserva de Lucros a Realizar	8	6.951	–	–
Lucros acumulados		–	3.689	3.542
Total do patrimônio líquido		**16.312**	**12.693**	**12.500**
Total do passivo		**39.973**	**33.979**	**34.792**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

	Nota	Capital	AFACs	Reservas Legal	Reservas de Lucros a realizar	Lucros/Prejuízos Acumulados	Saldo Total
Saldo Inicial em 01 de janeiro de 2009		**8.958**	**–**	**–**	**–**	**3.542**	**12.500**
AFAC's recebidos no Período		–	46	–	–	–	46
Resultados do Exercício		–	–	–	–	147	147
Saldo em 31 de dezembro de 2009		**8.958**	**46**	**–**	**–**	**3.689**	**12.693**
Subscrição Recebida - AFAC	8	46	(46)	–	–	–	–
AFAC's recebidos no Período	8	–	185	–	–	–	185
Resultados do Exercício		–	–	–	–	3.434	3.434
Constituição Reserva Legal no período	8	–	–	172	–	(172)	–
Constituição Reserva Legal no período	8	–	–	–	6.951	(6.951)	–
Dividendos Distribuídos	8	–	–	–	–	–	–
Saldo Final em 31 de dezembro de 2010		**9.004**	**185**	**172**	**6.951**	**–**	**16.312**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

	Nota	2010	2009
Receita líquida de arrendamentos mercantil		3.230	2.828
Resultado Bruto		**3.230**	**2.828**
(Despesas) receitas operacionais			
Administrativas	10	(256)	(213)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		5.631	(908)
		5.375	**(1.121)**
Lucro operacional antes do resultado financeiro		**8.605**	**1.707**
Resultado financeiro			
Receitas financeiras	11	3	6
Despesas financeiras	11	(3.259)	(1.519)
		(3.256)	**(1.513)**
Lucro antes do Imposto de renda e contribuição social		**5.349**	**194**
Imposto de renda e contribuição social (Nota)			
Corrente	9	**–**	(252)
Diferido	9	(1.915)	205
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		**3.434**	**147**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

	2010	2009
1) Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro do Período	3.434	147
Ajustes por:		
Provisão de Juros e Encargos	3.145	1.498
Ajuste a valor justo de propriedade para investimentos	(5.631)	909
Apropriação de Pagamentos Operacionais Passados	47	25
Imposto de renda e contribuição social	1.915	(205)
Resultado após Ajustes	**2.910**	**2.374**
Aumentos/Diminuições nos Ativos Operacionais		
Nos - Ativos		
Aumentos/Reduções - Arrendamentos a Receber	(355)	54
Aumentos/Reduções - Adiantamentos a Fornecedores e Outros	(7)	–
Aumentos/Reduções - Créditos Fiscais	171	(246)
Nos - Passivos		
Aumentos/Reduções de Fornecedores	4	(4)
Aumentos/Reduções de Adiantamentos de Clientes	636	572
Aumentos/Reduções de Obrigações Fiscais	(189)	315
Aumentos/Reduções de Imposto de renda e contribuição social pago	(61)	(63)
Aumentos/Reduções de Outros Passivos	–	(2)
Disponibilidades líquidas geradas (aplicadas) nas atividades operacionais	**3.109**	**3.000**
3) Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
Recursos de Acionistas	185	46
Liquidações de Emprestimos e outros		
Liquidações de CRI's	(1.384)	(1.201)
Juros Pagos CRI's	(1.738)	(1.941)
Caixa líquido "aplicado" nas Atividades de Financiamento	**(2.937)**	**(3.096)**
Aumento/Redução de Caixa e Equivalentes de Caixa	**172**	**(96)**
Caixa e Equivalente de Caixa no Início do Período	17	113
Caixa e Equivalente de Caixa no Final do Período	189	17
Variação nos Períodos	**172**	**(96)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

	2010	2009
Receitas		
Receita de arrendamentos	3.234	2.891
Ajuste a Valor Justo	5.631	(909)
	8.865	**1.982**
Insumos adquiridos de terceiros		
Serviços prestados terceiros	(158)	(74)
Outras despesas operacionais	(23)	(109)
Despesas com emissão de títulos	(47)	(25)
Comissões e despesas bancárias	(114)	(21)
Valor adicionado bruto	**8.523**	**1.753**
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	**8.523**	**1.753**
Valor adicionado recebido em transferência		
Juros sobre aplicações financeiras	–	6
Variação monetária ativa	3	–
Valor adicionado total a distribuir	**8.526**	**1.759**
Distribuição do valor adicionado		
Impostos, taxas e contribuições	1.947	114
Remuneração de capitais de terceiros - Juros	3.145	1.498
Resultado do exercício	–	147
Remuneração de Capitais Próprios		
Reserva legal	172	–
Reserva de lucros	3.262	–
	3.434	**–**
Valor adicionado distribuído	**8.526**	**1.759**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

1 CONTEXTO OPERACIONAL

A WTorre TSSP Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. foi constituída em 2 de agosto de 2004 e tem como objeto social:

a. Securitização de créditos imobiliários, originados por imóveis adquiridos e desenvolvidos pela Companhia e, posteriormente locados a terceiros;

b. Emissão pública e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis imobiliários lastreados nos créditos imobiliários de sua propriedade nos termos do inciso I acima;

c. Realização de negócios e prestação de serviços estritamente necessários à securitização dos créditos imobiliários referidos nos incisos anteriores.

A Companhia foi constituída com o propósito específico de viabilizar a consecução de um projeto imobiliário com a Estok Comércio e Representação Ltda., denominado Tok & Stok São Paulo, firmado através do Instrumento Particular de Contrato de Desenvolvimento de Unidade Comercial, Construção sob Encomenda e Locação de Imóvel (Contrato de Locação) datado de 22 de fevereiro de 2005 e 1º Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato de Desenvolvimento de Unidade Comercial, Construção sob Encomenda e Locação de Imóvel (Contrato de Locação) de 11 de setembro de 2006, que terá duração inicial de 12 (doze) anos contados a partir da Data de Aceitação da Obra, podendo ser prorrogado de acordo com o Contrato. O aluguel será pago anualmente, acrescidos da variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/ FGV).

2 APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

a. Base de apresentação

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

b. Aprovação das demonstrações financeiras

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

c. Base de mensuração

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

d. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

e. Uso de estimativas e julgamentos

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

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

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

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

f. Demonstrações do resultado abrangente

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

g. Alteração das práticas contábeis brasileiras

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Contas	Nota	Práticas contábeis anteriores sem ajuste 01/01/2009	Efeito da transição para as CPC's	CPC's Ajustado 01/01/2009	Práticas contábeis anteriores sem ajuste 31/12/2009	Efeito da transição para as CPC's	CPC's Ajustado 31/12/2009
Propriedade para Investimento	(A.1)	–	22.792	22.792	–	22.792	22.792
Valor Justo	(A.1)	–	8.674	8.674	–	7.765	7.765
Imobilizado	(A.1)	23.230	(23.230)	–	23.230	(23.230)	–
Depreciação	(A.1)	(830)	830	–	(1.222)	1.222	–
Diferido	(B)	1.201	(1.201)	–	1.030	(1.030)	–
Total dos ativos não correntes		**23.601**	**7.865**	**31.466**	**23.038**	**7.520**	**30.557**
Caixa e equivalentes de caixa		113	–	113	17	–	17
Alugueis a receber		3.210	–	3.210	3.156	–	3.156
Créditos de impostos e outros ativos		3	–	3	249	–	249
Total dos ativos correntes		**3.326**	**–**	**3.326**	**3.422**	**–**	**3.422**
Total dos ativos		**26.927**	**7.865**	**34.792**	**26.460**	**7.520**	**33.979**
Fornecedores		4	–	4	0	–	0
Obrigações fiscais e tributárias		5	–	5	257	–	257
Adiantamentos de clientes		1.072	–	1.072	1.644	–	1.644
Títulos a pagar		1	1	2	–	–	–
Certificados de recebíveis imobiliários			16.900	–	16.900	15.281	15.281
Provisões de impostos diferidos	(A.2)	810	3.499	4.310	788	3.315	4.104
Total dos passivos		**18.792**	**3.500**	**22.293**	**17.970**	**3.315**	**21.286**
Total dos ativos menos passivos		**8.135**	**4.365**	**12.501**	**8.489**	**4.205**	**12.693**
Capital social		8.958	–	8.958	8.958	–	8.958
Adiantamentos para futuro aumento de capital		–	–	–	46	–	46
Reserva de reavaliação	(A.3)	2.801	(2.801)	–	2.734	(2.734)	–
Lucros/Prejuízos acumulados		(3.624)	7.166	3.542	(3.249)	6.939	3.689
Total do patrimônio líquido		**8.135**	**4.365**	**12.500**	**8.489**	**4.205**	**12.693**

. Notas explicativas sobre os ajustes

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

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

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

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

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

Contas	Nota	Práticas contábeis anteriores sem ajuste 31/12/09 (Acumulado)	Efeito da transição para as CPC's	CPC's Ajustado 31/12/09 (Acumulado)
Receita Operacional Líquida		**2.828**	**–**	**2.828**
Custos Operacionais	(A)	(392)	392	–
Lucro Bruto		**2.436**		**2.828**
Outras receitas e despesas operacionais				
Administrativas		(213)	–	(213)
Amortização	(B)	(171)	171	–
Resultado financeiro líquido		(1.513)	–	(1.513)
Outras despesas e receitas	(A)	–	(908)	(908)
Total despesas operacionais		**(1.897)**		**(2.634)**
Resultado antes dos impostos		**539**		**194**
Imposto de renda e contribuição social	(A)	(231)	184	(47)
Prejuízo/Lucro do período		**308**	**(161)**	**147**

. Notas explicativas sobre os ajustes no resultado de 2009

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

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

3 PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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

a. Resultado

Os resultados são registrados pelo regime de competência.

i. Arrendamento mercantil operacional

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

b. Caixa e equivalentes de caixa

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

c. Propriedades para investimento

Os imóveis (terreno ou galpão/edifício – ou parte de um edifício/galpão – ou ambos) mantidos pela Companhia para obter rendas por meio de arrendamento mercantil operacional, valorização do capital, ou ambas, são classificados como propriedades para investimento. As propriedades para investimento são classificadas no Ativo Não Circulante no subgrupo Investimentos.

Mensuração pelo método do valor justo

Imóveis arrendados foram avaliados pelo valor justo, base no método de Fluxo de Caixa Descontado (DCF) elaborado pela Administração, porém, utilizando para o cálculo do valor presente a taxa de desconto seguindo o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) e a taxa de perpetuidade utilizada no mercado. Essas taxas e premissas foram fornecidas por avaliadores externos e "experts" no mercado imobiliário.

As premissas utilizadas para as avaliações refletem, quando apropriado, o tipo de arrendador efetivamente ocupando o imóvel ou do responsável por honrar os compromissos do arrendamento ou do arrendador que provavelmente estará ocupando o imóvel após o período de em que o imóvel ficou vago, a alocação das responsabilidades de manutenção e seguro entre a Companhia e o locatário; e a vida econômica remanescente da propriedade. Quando revisões do arrendamento ou renovações do arrendamento estão pendentes e incluem aumentos previstos referentes à devolução da propriedade, assume-se que tais avisos, e quando apropriado contra-avisos, tenham sido providos de maneira válida e dentro do tempo apropriado.

O ajuste a valor justo é apurado considerando o valor justo do imóvel, menos o custo atribuído do imóvel (custo histórico líquido do imóvel mais o valor líquido da reavaliação prévia mantida), sendo que nos casos em que é identificada uma variação positiva ou negativa (ganho ou perda) no valor justo das propriedades para investimento o ajuste é reconhecido integralmente no resultado do período.

d. Avaliação do valor recuperável de ativos

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

e. Arrendamentos a receber e adiantamento de clientes

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

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

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

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

h. 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.

b1 Ativos financeiros não derivativos

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

Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação e seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e vendas baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos da Companhia. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos são reconhecidas no resultado do exercício.

ii. Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

b2 Passivos financeiros não derivativos

i. Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

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

ii. Custo de transação

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

i. Demonstrações dos fluxos de caixa

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

j. Demonstrações de valor adicionado

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

k. Novas normas e interpretações ainda não adotadas

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

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

CONTINUA ➡

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

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

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

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

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

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

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

O saldo está representado por:

Descrição	31/12/2010	31/12/2009
Depósitos Bancários e outros	17	17
Aplicações Financeiras	172	–
Saldo	**189**	**17**

5 ARRENDAMENTOS A RECEBER E ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

O contrato de arrendamento é regulado pelo contrato firmado entre a WTorre TSSP Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e a Estok Comércio e Representação Ltda., o mesmo foi firmado em 22 de fevereiro de 2005, e tem duração inicial de 12 (doze) anos contados a partir da Data de Aceitação da Obra. A Companhia recebeu em fevereiro de 2010 a quarta parcela do aluguel no valor de R$ 3.516 (três milhões quinhentos e dezesseis mil reais). Os valores dos arrendamentos são acrescidos da variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/ FGV) e possui a seguinte composição:

Após decorrido o prazo de 10 (dez) anos e o efetivo pagamento de 10 (dez) arrendamentos e demais encargos da locação, será concedida em favor da locatária, carência quanto ao arrendamento pelo uso do imóvel pelo tempo restante da locação, ou seja, os últimos 24 (vinte e quatro) meses. Os arrendamentos a serem recebidos nos primeiros 10 anos estão sendo apropriados, linearmente, pelo prazo total de locação.

Projeto	Vencimento			Circulante	
				31/12/2010	31/12/2009
Tok & Stok - SP	Anual	Postecipado	fev-11	3.511	3.156
Saldo				**3.511**	**3.156**

Empresa	Adiantamentos de clientes Não circulante	
	31/12/2010	31/12/2009
Tok & Stok - SP	2.280	1.644
	2.280	**1.644**

6 PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Descrição	01/01/2009 (reapresentado)	31/12/2009 (reapresentado)	Valor Justo	31/12/2010 (reapresentado)
Imóveis Concluídos (a)	31.466	30.557	5.631	36.188
Saldo	**31.466**	**30.557**	**5.631**	**36.188**

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

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

Metodologia e premissas utilizadas para o valor justo das propriedades

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

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

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

Premissas e taxas utilizadas no valor justo	31.12.2010	31.12.2009
Vacância (Vacancy)	0%	0%
Taxa de desconto (discount rate) médio	10,28%	9,84%
Taxa de capitalização (Cap rate) média	9%	9,84%
Período com o imóvel (Hold period)	10 anos	10 anos

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

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

7 CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRIS

Foram emitidos 48 (quarenta e oito) certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), nominativo-escriturais, para subscrição pública, em série única, relativa à 1ª emissão da WTorre TSSP Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. com valor nominal unitário de R$ 300 (trezentos mil reais) na data de 10 de fevereiro de 2006 (data de emissão) perfazendo o valor total de emissão de R$ 14.400 (quatorze milhões e quatrocentos mil reais). A captação financeira dos CRIs ocorreu em 11 de maio de 2006 no montante corrigido de R$ 14.708 (quatorze milhões setecentos e oito mil reais) o qual serviu para quitação do empréstimo junto ao Banco Votorantim S.A. na mesma data.

Os CRIs têm prazo de 10 (dez) anos, vencendo em 10 de fevereiro de 2016, e têm como lastro os créditos imobiliários emergentes do Instrumento Particular de Contrato de Desenvolvimento de Unidade Comercial, Construção sob Encomenda e Locação, celebrado em 22 de fevereiro de 2005, aditado em 1º de julho de 2005 e 23 de fevereiro de 2006.

Aos CRIs são conferidos: (i) atualização monetária pela variação percentual acumulada do IGPM/FGV mensalmente, a partir da data de emissão e até o mês imediatamente anterior à data da subscrição, calculada pro-rata dia por dias úteis e; (ii) juros remuneratórios, calculados exponencialmente, a partir da data de emissão, correspondentes a 12,50% (doze vírgula cinqüenta por cento), ao ano, ano-base 252 (duzentos e cinqüenta e dois) dias úteis, incidentes sobre o saldo do valor nominal dos CRIs, atualizado monetariamente na forma indicada acima. A taxa de juros dos CRIs é válida pelo prazo total da emissão.

Descrição	Encargos Financeiros a.a.	Data de emissão	Próximo Vencimento	Último Vencimento	31/12/2010 Circulante	31/12/2010 Não Circulante	31/12/2009 Circulante	31/12/2009 Não Circulante
Certificados de recebíveis imobiliários	12,50 % + IGPM	10/02/2006	10/02/2011	10/02/2016	3.235	12.281	2.900	12.593
Custo de Transação					(37)	(128)	(47)	(165)
Total					**3.198**	**12.153**	**2.853**	**12.428**

Projeto	Garantias
Tok & Stok - SP	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.

As parcelas têm o seguinte cronograma de pagamento:

Períodos	Valor
2011	3.235
2012	1.911
2013	2.161
2014	2.420
2015	2.720
2016 em diante	3.069
(-) custos de transação	(165)
Total	**15.351**

8 CAPITAL SOCIAL E DIVIDENDOS

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2010, é representado por 9.004.355 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, e com direito a voto, e 1 ação preferencial, nominativa, sem valor nominal, e com direito a voto restrito aos assuntos mencionados no parágrafo quinto do artigo 6º e no parágrafo quarto do artigo 7º.

Não há em estatuto social limite para aumento de capital.

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

No exercício de 2010, a WTorre Properties S.A. (atual denominação da WTorre Empreendimentos Imobiliários S.A.) transferiu R$ 185 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 Assembléia Geral Extraordinária de 2011.

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 2010, foi aprovado o aumento de capital da Empresa no valor de R$ 46 conforme conversão do valor previsto em Contrato de Futuro Aumento de Capital (AFAC), firmado em 2009 pelas partes.

A distribuição de resultado apurado no encerramento do exercício obedecerá às seguintes regras:

a. Dedução dos prejuízos acumulados e a provisão para imposto de renda; e

b. A distribuição do lucro líquido do exercício, da seguinte forma:

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

ii. 0,001% (um milésimo percentual) do saldo, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, será destinado ao pagamento do dividendo obrigatório; e

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

Acionista	Participação	Qtde. de ações em unidades
WTorre Properties S.A.	99,99%	9.904.352
Outros	0,01%	4
	100,00%	9.004.356

Reserva de lucros a realizar

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

Em 31 de dezembro de 2010, a reserva de lucros a realizar totalizou R$ 6.951 e foi determinada como segue:

	R$
Lucro líquido do exercício (2010)	3.434
Constituição de reserva legal - 5% do lucro líquido (limitado a 20% do Capital)	(172)
Base de cálculo dos dividendos (A)	**3.262**
Valor justo	(5.631)
Imposto diferido	1.915
Lucros não realizados (B)	**(3.717)**
Base para distribuição de dividendos (A) + (B) - Negativa	**(454)**
Dividendos mínimos obrigatórios 0,01%	–
Dividendos adicionais propostos	**–**
Reserva de lucros a realizar de 2009 - saldo de Lucros acumulados	**3.689**
Lucros realizados no exercício	**–**
Constituição de reserva de lucros a realizar de anos anteriores (C)	**3.689**
Reserva de lucros a realizar total = (A) + (C)	**6.951**

9 IMPOSTOS DIFERIDOS

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

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

a. Movimentação dos impostos diferidos

Descrição	Wtorre Tssp				
	31/12/2010	Movimentação	31/12/2009	Movimentação	1/1/2009
Imposto de Renda	4.426	1.408	3.018	(151)	3.170
Contribuição Social	1.593	507	1.086	(54)	1.140
Total	**6.019**	**1.915**	**4.104**	**(205)**	**4.310**

b. Prejuízos fiscais

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

O total dos prejuízos fiscais acumulados em 31 de dezembro de 2010 é de R$ 2.306 (R$ 2.176 em 31 de dezembro de 2009).

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

Descrição	31/12/2010	31/12/2009
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	5.349	194
Ajustes na base de cálculo		
Diferenças permanentes e temporárias líquidas	(5.480)	970
Base fiscal IRPJ e CSLL	***(131)***	***1.164***
(-) Compensação de prejuízos fiscais/base negativa	***–***	***(349)***
Base fiscal ajustada IRPJ e CSLL	***(131)***	***815***
Imposto de renda	***–***	***(179)***
Contribuição social s/lucro liquido	***–***	***(73)***
Impostos correntes	***–***	***(252)***
Base do imposto diferido		
Diferenças temporárias	***(5.631)***	***(606)***
Impostos diferidos	***1.915***	***205***
Total dos Impostos	***1.915***	***(47)***

10 DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Por disposição estatutária, a Companhia não contratou e não contratará empregados, sendo todos os serviços prestados por administradores, ou por empresas especializadas terceirizadas. As despesas administrativas estão representadas conforme quadro abaixo:

Descrição	31/12/2010	31/12/2009
Serviços prestados terceiros	(158)	(74)
Publicações legais e outras	(23)	(110)
Despesas com amortização dos custos de transação	(47)	(25)
Impostos e taxas	(28)	(4)
Total	**(256)**	**(213)**

11 RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

Os saldos estão representados por:

Despesas Financeiras	31/12/2010	31/12/2009
Juros s/ Empréstimos CRI	(1.730)	(1.743)
Variação Monetária Passiva CRI	(1.415)	245
Outros	(114)	(21)
Total Despesas Financeiras	**(3.259)**	**(1.519)**
Receitas Financeiras	**31/12/2010**	**31/12/2009**
Juros s/ aplicações financeiras	–	6
Variação Monetária ativa	3	–
Total Receitas Financeiras	**3**	**6**
Resultado Financeiro Líquido	**(3.256)**	**(1.513)**

12 INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a. Gerenciamento de riscos

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

i. Risco de mercado - Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. Esse risco é minimizado na Companhia pela compatibilidade entre os títulos emitidos e os recebíveis que lhes dão lastro. Os indexadores condicionados nos instrumentos de arrendamento são semelhantes aos utilizados nas operações estruturadas de emissão de CRI.

ii. Risco de crédito - Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com os arrendatários, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia. Para minimizar esse risco, a Companhia celebra instrumentos de arrendamentos com empresas de grande porte, além de serem submetidos à rigorosa análise qualitativa, abrangendo, entre outros quesitos, a análise histórica da pontualidade na solvência das obrigações e a relação entre saldos devedores e garantias a eles relacionadas. Adicionalmente, quando aplicável, os instrumentos de arrendamento estão garantidos por possibilidade de alienação do imóvel arrendado.

iii. Risco de liquidez - Considerado pela capacidade de a Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos.

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

b. Análise de sensibilidade

Em atenção ao disposto na Instrução Normativa CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, a Companhia confirma não estar exposta a instrumentos financeiros não evidenciados nas suas 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 à valor presente dos Arrendamentos a Receber versus CRI

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários são títulos colocados no mercado com o objetivo de captar recursos que viabilizem a aquisição de recebíveis ou, a quitação dos empréstimos-ponte captados para a aquisição dos terrenos e construção dos empreendimentos que darão origem aos recebíveis. As condições estabelecidas para resgates dos títulos são definidas em virtude das taxas, dos indexadores, dos prazos e do fluxo de amortizações dos recebíveis que lhes dão lastro, gerando compatibilidade entre ativos e passivos. A captação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários não se concretizará se não existirem oportunidades de aquisição ou geração de recebíveis em condições adequadas à garantia dos recursos captados.

Empresa	Certificados de Recebíveis Imobiliários 31/12/2010 Circulante	Não Circulante	Direitos Creditórios sobre os contratos de arrendamentos 31/12/2010 Início	Término	Vencimento	Parcelas a Receber	Valor Parcela	Saldo a Receber	Taxa Contratual	Taxa Mensal	Valor Presente
Tok Stok - SP	3.198	12.153	01/02/06	31/01/16	Anual	6	4.093	24.558	12,50%	0,99%	18.666
Total	**3.198**	**12.153**						**24.558**			**18.666**

d. Identificação e valorização dos instrumentos financeiros

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

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

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

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

ii. Empréstimos e recebíveis

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

iii. Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

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

13 OUTRAS INFORMAÇÕES

a. ***Partes relacionadas***

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

b. ***Provisão para contingências***

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

c. ***Seguros***

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

Projeto	Incêndio e outros	Vencimento
Tok&Stok - SP	14.000	25/09/2011

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

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

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Walter Torre Junior – Presidente

Paulo Remy Gillet Neto – Conselheiro

Nilton Bertuchi – Conselheiro

DIRETORIA

Francisco Geraldo Caçador – Diretor Presidente

Roberto Bocchino Ferrari – Diretor de Relações com Investidores

Nilton Bertuchi – Diretor Jurídico

CONTADORA

Bruna Ceolin – CRC 1SP124524/O-1

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

Responsabilidade dos auditores independentes

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

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

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

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da WTorre TSSP Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2010, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, a demonstração do valor adicionado (DVA), elaboradas sob responsabilidade da administração da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo, 2 de abril de 2011

KPMG

Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Ederson Rodrigues de Carvalho
Contador CRC 1SP199028/O-1