

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados Acionistas,

A administração da WTorre FIDES Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. apresenta o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras com o Relatório dos Auditores Independentes, referentes ao exercício social findo em **31 de dezembro de 2010**. 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 e respectivas Notas Explicativas.

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

- Aquisição e securitização de créditos imobiliários;
 - Emissão pública e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's, debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito ou valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários;
 - Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos nos itens anteriores; e
 - Emissão privada de debêntures simples subordinadas, desde que atreladas aos resultados de cada emissão de CRI.
- A Companhia não poderá constituir subsidiária nem participar de outras sociedades ou grupo de sociedades. A Companhia não poderá incorporar outra sociedade, nem ser incorporada em outra empresa, nem participar de fusão, cisão ou transformação.
- A Companhia somente poderá realizar uma nova emissão de CRI's, após prévia liquidação da emissão de CRI's existente, sendo vedada a manutenção de mais de uma emissão simultânea.

A Companhia de acordo com o Contrato de Cessão e Aquisição de Direitos Creditórios e Outras Avenças recebeu o valor anual correspondente ao contrato, no mês de outubro.

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

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

A empresa 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 2011.

As atividades da Companhia não apresentam riscos ao meio ambiente.

AS CAPITAL SOCIAL

O capital social da Companhia totalmente integralizado é de 420.239 (quatrocentas e vinte mil duzentos e trinta e nove) ações, sendo 420.229 (quatrocentas e vinte mil duzentos e vinte e nove) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal com direito a voto e 10 (dez) ações preferenciais, nominativas, sem valor nominal e sem direito a voto.

BALANÇOS PATRIMONIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 (Em Milhares de Reais)

Ativo	Nota	2010	2009
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	155	169
Direitos creditórios	5	7.257	6.377
Créditos fiscais		20	46
Total do ativo circulante		7.432	6.592
Não circulante			
Realizável a Longo Prazo		31.281	31.774
Partes relacionadas		-	16
Direitos creditórios	5	31.281	31.759
Total do ativo não circulante		31.281	31.775
Total do ativo		38.713	38.367

Passivo	Nota	2010	2009
Circulante			
Fornecedores		1	14
Cert. receb. imob. – CRI's	6	4.859	4.168
Outros Passivos		63	63
Obrigações fiscais		5	25
Total do passivo circulante		4.928	4.270
Não circulante			
Cert. receb. imob. - CRI's	6	33.125	33.667
Total do passivo não circulante		33.125	33.667
Patrimônio líquido			
Capital social	7	420	420
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	7	154	-
Reserva de Lucros		13	10
Dividendos adicionais propostos		72	-
Total do patrimônio líquido		660	430
Total do passivo		38.713	38.367

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	Lucros/Prejuízos Acumulados	Dividendos adicionais propostos	Saldo Total
Saldo Inicial em 01 de janeiro de 2009		271	15	7	-	-	293
Subscrição Recebida		149	(15)	-	-	-	134
AFAC's recebidos no Período		-	-	-	-	-	-
Resultados do Período		-	-	-	66	-	66
Constituição Reserva Legal no período		-	-	3	(3)	-	-
Dividendos Adicionais Propostos		-	-	-	(63)	-	(63)
Saldo em 31 de dezembro de 2009		420	-	10	-	-	430
AFAC's recebidos no Período	7	-	154	-	-	-	154
Resultados do Período		-	-	-	76	-	76
Constituição Reserva Legal no período	7	-	-	4	(4)	-	-
Dividendos Adicionais Propostos	7	-	-	-	(72)	72	-
Saldo Final em 31 de dezembro de 2010		420	154	14	-	72	660

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 (Em milhares de Reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A WTorre Fides Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. foi constituída em 13 de outubro de 2004 e tem como objeto social:

- Aquisição e securitização de créditos imobiliários.
- Emissão pública e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's, debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito ou valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários;
- Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos nos itens anteriores; e
- Emissão privada de debêntures simples subordinadas, desde que atreladas aos resultados de cada emissão de CRI.

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 01 de abril de 2011, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

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

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

e. Uso de estimativas e julgamentos
A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

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 01 de janeiro de 2010 com impactos nas demonstrações financeiras da Companhia são:

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

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

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

CPC 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.

iii) 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, não foram identificados ajustes das novas práticas contábeis brasileiras nos patrimônios líquidos e nos resultados abrangentes na data de transição de 01 de janeiro de 2009 e no balanço 31 de dezembro de 2009. O resultado de 31 de dezembro de 2009, não sofreu ajustes, não sendo necessário qualquer reatuação para fins de comparabilidade e atendimento as novas práticas contábeis brasileiras.

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

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. 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.

d. 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.

e. Instrumentos financeiros
Instrumentos financeiros não-derivativos incluem aplicações financeiras, investimentos em instrumentos de dívida e patrimônio, contas a receber e outros recebíveis, incluindo a recebíveis relativos a serviços de concessão, 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 os únicos ativos financeiros que a Companhia possuem são os instrumentos financeiros mantidos até o vencimento.

i. Instrumentos financeiros mantidos até o vencimento
São ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis com vencimentos definidos e para os quais a Companhia tem a intenção positiva e capacidade de manter até o vencimento seus instrumentos de dívida, esses são classificados como mantidos até o vencimento. Investimentos mantidos até o vencimento são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de taxa de juros efetiva, deduzido de eventuais reduções em seu valor recuperável.

ii. Empréstimos e recebíveis
Os empréstimos e recebíveis são mensurados pelo custo amortizado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros, reduzidos por eventuais reduções no valor recuperável. Os gastos referentes a captação do CRI estão registrados em conta redutora dos CRI (passivo circulante e não circulante), sendo que são 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.

iii. 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 do 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.

f. 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.

g. 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.

h. Novas normas e interpretações ainda não adotadas
Diversas normas, emendas a normas e interpretações de 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

31/12/2010

31/12/2009

Saldo

155

169

155

169

155

169

155

169

155

169

155

169

155

169

155

169

155

169

155

169

155

169

155

169

155

169

155

169

155

169

155

169

155

169

155

169

155

169

155

169

155

169

155

169

155

169

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

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

Conselho de Administração

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

DIRETORIA ADMINISTRATIVA

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

Diretoria Administrativa

Francisco Geraldo Caçador
Nilton Bertuchi
Roberto Bocchino Ferrari

OUTRAS INFORMAÇÕES

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

São Paulo, 2 de abril de 2011.

A Administração.

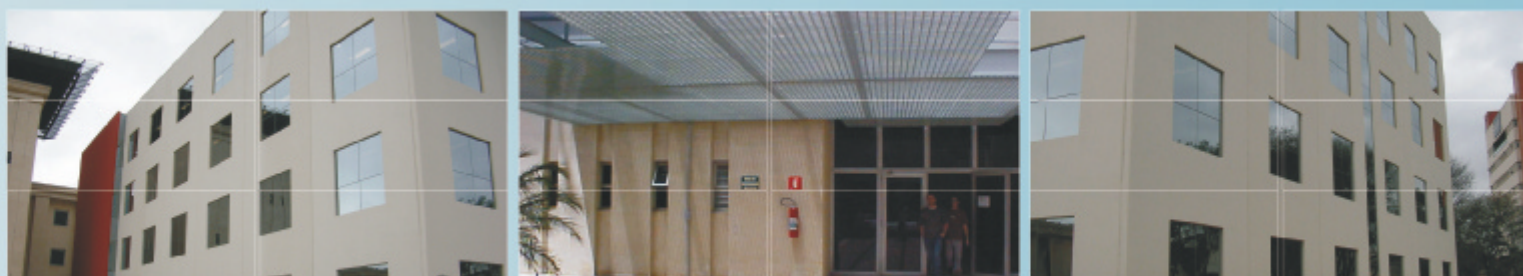
DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 (Em milhares de Reais)

	Nota	2010	2009
(Despesas) receitas operacionais			
Administrativas	9	(128)	(97)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		(128)	(97)
Resultado financeiro			
Receitas financeiras	10	7.270	2.528
Despesas financeiras	10	(7.039)	(2.343)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		103	88
Imposto de renda e contribuição social	8	-	-
Corrente		(27)	(22)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		76	66

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	76	66
Ajustes por:		
Provisão de Juros e Encargos	7.025	2.321
Resultado após Ajustes	7.101	2.387
Aumentos/Diminuições nos Ativos Operacionais		
Nos - Ativos		
Aumentos/Reduções - Partes Relacionadas	16	(16)
Aumentos/Reduções - Direitos Creditórios - Atividade Operacional	(402)	4.086
Aumentos/Reduções - Créditos Fiscais	26	(20)
Nos - Passivos		



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

Aos
Administradores e Acionistas da

WTorre FIDES Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

São Paulo - SP
Examinamos as demonstrações financeiras da WTorre FIDES 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 FIDES 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), elaborada sob responsabilidade da administração da Companhia, referente 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