

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 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 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 deverá pagar integral e pontualmente suas obrigações fiscais e apenas poderá deixar de fazê-lo em razão de decisão judicial que assim a autorize. No entanto, até que tal decisão judicial se torne definitiva, não passível de qualquer recurso pelas autoridades fazendárias, a Companhia deverá provisionar, contábil e financeiramente, mensalmente, os valores que seriam devidos caso tal decisão judicial não existisse. A provisão financeira será feita por meio de aquisição de títulos de renda fixa, negociados no

mercado financeiro, de emissão do Tesouro Nacional e/ou Banco Central do Brasil e/ou títulos, ou fundos de renda fixa, emitidos ou administrados pelas instituições componentes dos seguintes grupos financeiros: Itaú, Unibanco, Santander ou Bradesco.

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 no mês de outubro.

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.

Ano	Índice	IGP - M
2011	11,32%	5,10%
2010		

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 as operações de 2012. As atividades da Companhia não apresentam riscos ao meio ambiente.

Capital Social

O capital social da Companhia totalmente integralizado é de 573.981 ações, sendo 573.971 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e com direito a voto e 10 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 da revisão 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	461	155
Direitos creditórios	5	7.458	7.257
Adiantamentos a fornecedores		2	-
Créditos fiscais		4	20
Total do ativo circulante		7.925	7.432
Não circulante			
Direitos creditórios	5	28.442	31.281
Total do ativo não circulante		28.442	31.281
Total do ativo		36.367	38.713

Passivo	Nota	2011	2010
Circulante			
Fornecedores		-	1
Certificados de recebíveis imobiliários	6	5.384	4.859
Outros Passivos		135	63
Obrigações fiscais		5	5
Total do passivo circulante		5.524	4.928
Não circulante			
Certificados de recebíveis imobiliários	6	30.098	33.125
Total do passivo não circulante		30.098	33.125
Patrimônio líquido			
Capital social	7	-	-
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		574	420
Reserva de Legal		108	154
Reserva de Legal		17	14
Dividendos adicionais propostos		46	72
Total do patrimônio líquido		745	660
Total do passivo		36.367	38.713

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reservas legal	Lucros Acumulados	Dividendos adicionais propostos	Saldo Total
Saldos em 31 de dezembro de 2009	420	-	10	-	-	430
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	154	-	-	-	154
Lucro líquido do exercício	-	-	-	76	-	76
Constituição da Reserva Legal no exercício	-	-	4	(4)	-	-
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	-	(72)	72	-
Saldos em 31 de dezembro de 2010	420	154	14	-	72	660
Subscrição de capital	154	(154)	-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	108	-	-	-	108
Dividendos Distribuídos	-	-	-	(72)	72	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	49	-	49
Constituição da Reserva Legal no exercício	-	-	3	(3)	-	-
Dividendos adicionais propostos	-	-	-	(46)	46	-
Saldos em 31 de dezembro de 2011	574	108	17	-	46	745

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

- Aquisição e securitização de créditos imobiliários.
- Emissão pública e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - 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.
- Emissão privada de debêntures simples subordinadas, desde que atreladas aos resultados de cada emissão de CRI.

2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

a. Base de mensuração

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

b. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

c. Uso de estimativas e julgamentos

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

d. Demonstrações do resultado abrangente

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

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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

a. Resultado

Os resultados são registrados pelo regime de competência.

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

b. Caixa e equivalentes de caixa

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

c. 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

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.

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 pode ser disponibilizadas o que levariam a Companhia a mudar o seu julgamento quanto a adequação da provisão existente; tais alterações impactarão a despesa com imposto de renda no ano que forem realizadas.

e. Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros não-derivativos incluem aplicações financeiras, direitos creditórios, 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 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.

e1. 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, o crescimento de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

e2. 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 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.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O saldo está representado por:

Descrição	2011	2010
Depósitos Bancários e outros	11	-
Aplicações Financeiras	450	155
Saldo	461	155

5. DIREITOS CREDITÓRIOS

Foi firmado, em 7 de dezembro de 2005 o Contrato de Cessão e Aquisição de Direitos Creditórios e Outras Avenças, Sujeito à Condição Resolutiva, entre (a) o Banco Santander S.A., na qualidade de Cedente; (b) a Fides Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (FIDES), na qualidade de Cessionária; e, ainda, (c) a WTorre VSP Empreendimentos Imobiliários S.A.

Os direitos creditórios referem-se aos financiamentos adquiridos do Banco ABN pela Companhia em 7 de dezembro de 2005, pelo valor de R\$ 40.215 (quarenta milhões duzentos e quinze mil reais) conforme contrato de cessão e aquisição de direitos creditórios e outras avenças, sujeito a condição resolutiva. O valor foi pago em 28 de dezembro de 2005, com os recursos advindos da liquidação financeira de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's) no valor corrigido de R\$ 41.255 (quarenta e um milhões duzentos e cinquenta e cinco mil reais). Estes valores estão sendo corrigidos pelo IGP-M/FGV e juros de 8,0912% ao ano efetiva, e recebidos anualmente.

Em 07 de outubro de 2011, foi recebido o sexto pagamento dos direitos creditórios no montante de R\$ 8.645 (oto milhões e seiscentos e quarenta e cinco mil reais), que foi utilizado na respectiva data para a amortização do CRI com parte dos recursos da locação do Imóvel pela Vivo - SP e cedidos à FIDES nos termos do Contrato de Cessão. O montante relativo ao sétimo pagamento dos direitos creditórios será recebido em outubro de 2012.

Credor	Encargos financeiros	Vencimento do contrato	2011		2010	
			Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Vivo - SP	IGPM + 8,0912 % a.a.	10/10/17	7.458	28.442	7.257	31.281
Saldo			7.458	28.442	7.257	31.281

6. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRIS

A Companhia emitiu 134 (cento e trinta e quatro) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's), nominativos, escriturais, com subscrição pública, série única, relativa à primeira (1ª) emissão de CRIs da FIDES, e com valor unitário de R\$ 300 (trezentos mil reais) na data de 10 de outubro de 2005 (data de emissão), perfazendo um total de R\$ 40.215 (quarenta milhões duzentos e quinze mil reais), tendo o prazo de 144 (cento e quarenta e quatro meses).

O saldo é corrigido anualmente (provisionado mensalmente na contabilidade) a partir da data de emissão, pela variação percentual acumulada do IGP-M, calculado pela Fundação Getúlio Vargas. Aos CRIs são conferidos juros, calculados a partir de 10 de outubro de 2005, correspondentes a uma taxa percentual ao ano de 7,59%, incidentes sobre o valor nominal dos CRIs, atualizado anualmente na forma indicada acima, deduzindo o valor das amortizações realizadas, tendo como garantia:

- Regime fiduciário e constituição de patrimônio em separado;
- Alienação fiduciária do imóvel;
- Fiança da Telesp Celular no âmbito do contrato de locação;
- Seguro de riscos empresariais do imóvel.

Projeto	Encargos financeiros a.a.	Data de emissão	Próximo vencimento	Último vencimento	2011		2010	
					Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Vivo SP	7,59% + IGP M	10/10/2005	10/10/2012	10/10/2017	5.384	30.098	4.859	33.125
Total					5.384	30.098	4.859	33.125

As parcelas têm o seguinte cronograma de pagamento:

Períodos	Valor
2012	5.384
2013	5.172
2014	5.565
2015	5.987
2016	6.442
2017	6.932
Total	35.482

7. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2011, é representado por 573.981 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal com direito a voto e 10 ações preferenciais, nominativas, sem valor nominal e sem direito a voto.

Acionista

	Participação	Quantidade de ações em unidade
One Properties S.A. (*)	99,99%	573.968
Outros	0,01%	13
	100,00%	573.981

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

Não há em estatuto social limite para aumento de capital.

Durante 2011, a One Properties S.A. transferiu R\$108 (R\$ 154 em Dezembro de 2010) como aporte para futuro aumento de capital, conforme "Instrumento particular de aporte para futuro aumento de capital" firmado entre as partes, cuja capitalização será submetida a aprovação da Assembleia Geral Extraordinária de 2012.

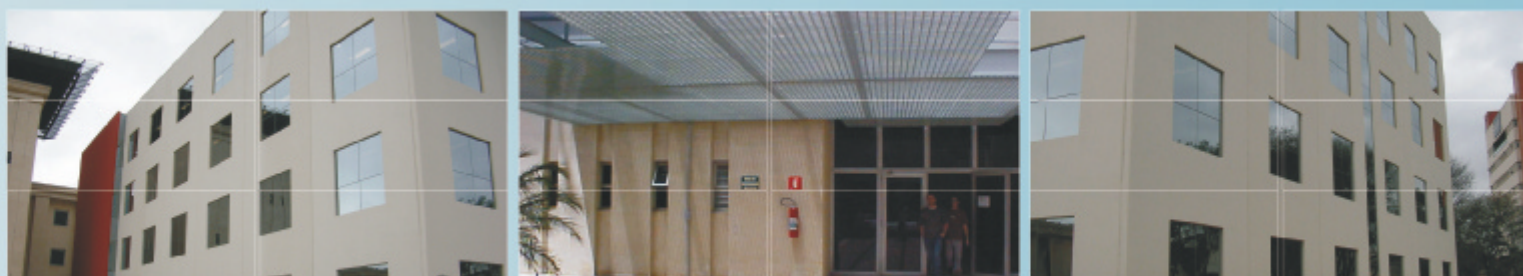
Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de abril 2011, foi aprovado os seguintes atos:

- O aumento de capital da Empresa no valor de R\$ 154 conforme conversão do valor previsto em Contrato de Futuro Aumento de Capital (AFAC), firmado em 2010 pelas partes.
 - A distribuição dos dividendos adicionais de R\$ 72
- Ainda na referida Assembleia foi alterado a redação do artigo 32 do Estatuto Social, com a inclusão de novo inciso "iii", por conta da vigência a Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e da aplicação das determinações do Comitê de Pronunciamento Contábil, assim, o artigo 32 do Estatuto Social passará a vigorar com a seguinte redação:
- O exercício social coincide com o ano civil, abrangendo o período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de cada ano civil, findo o qual serão elaborados o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras previstas em lei.
- A distribuição dos resultados apurado no encerramento do exercício obedecerá às seguintes regras:
- A dedução dos prejuízos acumulados e a provisão para imposto de renda;
 - A dedução do lucro líquido do exercício, da seguinte forma:
 - 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, até que ela atinja 20% (vinte por cento) do capital social;
 - 0,01% (um centésimo percentual) do saldo, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76, será destinado ao pagamento do dividendo obrigatório;
 - O saldo se houver, após as destinações supra, terá o destino que lhe for dado pela Assembleia Geral.

8. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social:

Descrição	2011	2010
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	70	103
Ajustes na base de cálculo		
Diferenças permanentes e temporárias líquidas	16	11
Base fiscal ajustada imposto de renda	86	114
Base fiscal ajustada contribuição social	86	114
Imposto de renda	(8)	(10)



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

instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e
 Nível 3 – Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.
 A composição abaixo demonstra ativos financeiros da companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

Descrição Ativos	Nível da hierarquia	dez-11	dez-10
	Ativos financeiros: Ativo Financeiro mensurado pelo valor justo por meio do Resultado	2	450

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

12 OUTRAS INFORMAÇÕES

a. Partes relacionadas

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

b. Contingências

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

c. Seguros

A companhia tem os direitos creditórios sobre o imóvel que esta arrendado para a locatária, onde por meio de cláusulas contratuais, especificadas no contrato de locação entre a arrendadora e a arrendatária, o empreendimento está totalmente segurado pelo arrendatário tendo a locadora como beneficiária, sendo que a cobertura corresponde:

Projeto	Incêndio e outros	Vencimento
VIVO II	30.150	05/06/2012

A Administração da companhia julgou as importâncias seguradas e os prazos de vigência suficientes para cobrir possíveis sinistros.
 A escolha dos riscos, respectivas coberturas, suficiência da cobertura e verificação das apólices, não fazem parte do escopo dos trabalhos de nossos auditores.

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
--	---

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 2011 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

Responsabilidade dos auditores independentes

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

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 sobre as demonstrações financeiras

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 2011, 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), referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, 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, 13 de fevereiro de 2012



cutting through complexity™

KPMG Auditores Independentes

CRC 2SP014428/O6

Ederson Rodrigues de Carvalho

Contador CRC 1SP199028/O-1