FOCUS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ: 06.033.448/0001-98

RELATÓRIO DA DIRETORIA: Senhores Acionistas: De acordo com as disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas. as Demonstrações Financeiras e parecer dos Auditores Independentes, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31/12/2012 E 2011 (Em R$)

Ativo	Nota	2012	2011
Circulante		9.764.010	9.727.554
Disponibilidades		104.802	7.246
Aplicações financeiras	3	18.000	511.066
Créditos operacionais	4	9.492.309	9.102.174
Créditos tributários		2.628	2.628
Outros		146.271	104.440
Não Circulante		13.038.967	13.006.045
Permanente		3.274.957	3.278.491
Imobilizado		3.274.957	3.278.491
Compensação		2.951.024	3.379.836
Disponibilidades		2.955	9.663
Aplicações financeiras	8	19.023	–
Recebíveis imobiliários	9	1.382.363	1.725.534
Outros valores e bens		1.063.647	1.063.647
Despesas de comercialização diferidas	10	380.200	491.478
Outros créditos		102.836	89.514
		15.989.991	16.385.881

Passivo	Nota	2012	2011
Circulante		11.291.689	11.716.199
Empréstimos contratados		8.736.469	11.306.356
Credores Diversos		2.000.000	–
Obrigações fiscais e previdenciárias		555.220	409.843
Patrimônio liquido		1.747.278	1.289.846
Capital social	6	1.968.884	1.968.884
Reserva de reavaliação	6	2.260.000	2.260.000
Reserva de lucros		–	–
Prejuízos acumulados		(2.481.606)	(2.939.038)
		13.038.967	13.006.045
Compensação		2.951.024	3.379.836
Certificados de recebíveis - CRI	11	9.834.629	8.671.480
Outras obrigações vinculadas		146.271	104.440
Prejuízos acumulados		(7.029.876)	(5.396.084)
		15.989.991	16.385.881

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31/12/2012 E 2011 (Em R$)

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	2012	2011
Lucro líquido do exercício	456.229	114.982
Ajustes por:		
Depreciação	3.534	5.072
Ajuste Periodo Anterior	1.203	–
	460.966	120.054
Variações nos Ativos e Passivos		
Redução em Aplicações Financeiras	493.066	156.627
Aumento em Créditos Operacionais	(390.135)	(2.092.239)
Redução em Outros Ativos	(41.831)	8.772
Redução em Obrigações Fiscais	145.377	(160)
Redução em Credores Diversos	2.000.000	(3.402)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	2.667.443	(1.810.348)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Aumento de Empréstimos	(2.569.887)	1.744.743
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	(2.569.887)	1.744.743
Variação das Disponibilidades	97.556	(65.605)
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	7.246	72.851
Caixa e equivalente de caixa no fim do exercício	104.802	7.246
Variação das Disponibilidades	97.556	(65.605)

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31/12/2012 E 2011 (Em reais)

	Capital social	Reserva de reavaliação	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 01/01/2011	1.968.884	2.260.000	(3.054.020)	1.174.864
Lucro do exercício	–	–	114.982	114.982
Saldos em 31/12/2011	1.968.884	2.260.000	(2.939.038)	1.289.846
Ajuste Períodos Anteriores	–	–	1.203	1.203
Lucro líquido do exercício	–	–	456.229	456.229
Saldos em 31/12/2012	1.968.884	2.260.000	(2.481.606)	1.747.278

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31/12/2012 E 2011 (Em R$)

Receitas (despesas) operacionais	Nota	2012	2011
Receita Operacionais		521.385	–
Despesas gerais e administrativas	7	(414.714)	(330.423)
Despesas tributárias		(30.779)	(7.754)
Receita financeira		2.460.945	2.508.311
Despesas financeiras		(1.903.882)	(2.031.934)
		632.955	138.200
Resultado operacional		632.955	138.200
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		632.955	138.200
Contribuição social		(48.826)	(8.707)
Imposto de renda		(127.900)	(14.511)
Lucro líquido do exercício		456.229	114.982
Quantidade de ações do capital		1.557.487	1.557.487
Lucro por ação		0,29	0,07

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31/12/2012 E 2011 (Em R$)

Geração do Valor Adicionado	2012	2011
Receitas Brutas	521.385	–
Outras Receitas	521.385	–
Valor Adicionado Bruto	521.385	–
Retenções	(3.534)	(5.072)
Depreciação, amortização e exaustão	(3.534)	(5.072)
Provisão para perdas de créditos		
Valor adicionado liquido produzido	517.851	(5.072)
Valor adicionado recebido em transferência	557.063	476.377
Receitas Financeiras	557.063	476.377
Valor adicionado a distribuir	1.074.914	471.305
Distribuição do valor adicionado	1.074.914	471.305
Pessoal:	22.177	34.351
Proventos	–	4.437
Benefícios	18.071	17.792
F.G.T.S.	–	8.819
Outros	4.106	3.303
Impostos, taxas e contribuições	207.506	7.755
Federais	206.044	5.965
Estaduais	1.462	1.790
Municipais	–	–
Remuneração de capital de terceiros	389.002	314.217
Promoções e Relações Públicas	87.285	88.334
Publicações	39.976	16.862
Serviços Técnicos Especializados	161.807	160.065
Outras	99.934	48.956
Remuneração de capitais próprios	456.229	114.982
Lucros retidos / lucro do exercício	456.229	114.982

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS Em 31/12/12 e 2011 (Em R$). 1. Contexto Operacional: A Focus Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários foi constituída em 22/10/03 e tem por objeto social a securitização de créditos imobiliários, emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados Recebíveis Imobiliários - CRI, debêntures ou quaisquer outros títulos de créditos ou valores mobiliários lastreados nos créditos imobiliários, bem como a realização de negócios e prestação de serviços relacionados à estruturação financeira e securitização de créditos. Os Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI emitidos pela Companhia e os recebíveis imobiliários que lastreiam os respectivos CRI emitidos, vinculados ao regime fiduciário, devem ser contabilmente segregados do patrimônio líquido comum da Companhia, passando a constituir patrimônio em separado. Em 7/05/04, a Companhia iniciou suas operações através da securitização de créditos relativos ao projeto Village Vargem Grande (VVG), um empreendimento imobiliário tendo por objeto a construção de um condomínio de sessenta e seis unidades residenciais. Os créditos securitizados pela Companhia totalizaram um principal de R$8.664.706 com vencimento no horizonte 2016. O êxito na venda dos CRIs lastreados aos créditos do empreendimento VVG, para investidores institucionais, levou a Companhia a estender suas atividades a partir de 2005 à estruturações de securitização de créditos para terceiros e empresas vinculadas, envolvendo atividades imobiliárias e empreendimentos de infraestrutura tais portos e usinas de geração de energia elétrica. Em dezembro de 2012, a Companhia assinou um contrato de prestação de serviços com a empresa MS Participações e Empreendimentos Ltda, para a securitização de 22 unidades habitacionais, localizadas em Jacarepaguá-RJ. Os créditos securitizados serão de R$11.200.000,00 e a comissão a ser recebida pela Focus será de R$504.000,00. A divulgação das demonstrações contábeis foi aprovada pelos administradores em reunião realizada em 11/04/13. **2. Apresentação das Demonstrações Financeiras:** As demonstrações contábeis da Companhia foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários. Na elaboração dessas demonstrações contábeis, a Companhia adotou as alterações na legislação societária introduzidas pela Lei nº 11.638/07, de 28/12/07, com as respectivas modificações introduzidas pela Medida Provisória nº 449/08, de 3/12/08. A Lei 11.638/07 e a MP 449/08 modificam a Lei nº 6.404/76 (Lei das Sociedades por Ações) em aspectos relativos à elaboração e divulgação das demonstrações contábeis e tiveram como principal objetivo atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade, emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB". **3. Sumário das Principais Práticas Contábeis:** Na elaboração das demonstrações contábeis da Companhia foram aplicadas, as seguintes normas: • Demonstração dos Fluxos de Caixa - Deliberação CVM nº 547/08 (CPC 03). Apresentado como parte integrante às demonstrações contábeis, preparada pelo método indireto. • Demonstração do Valor Adicionado - Deliberação CVM nº 557/08 (CPC 09). Apresentado como parte integrante às demonstrações contábeis. • Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 - Deliberação CVM nº 565/08 (CPC 13). **a. Ativos circulante e não circulante:** Estão demonstrados ao valor original de custo, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e remunerações auferidas até a data-base das demonstrações contábeis. Quando aplicável, é constituída provisão para redução destes ativos aos valores efetivos de realização, não superando os respectivos valores de mercado. **b. Ativo permanente:** Demonstrado ao custo de aquisição, combinado com os seguintes aspectos: • A depreciação dos bens do ativo imobilizado é calculada pelo método linear, utilizando-se das taxas anuais estabelecidas com base na vida útil e econômica dos bens; e **c. Passivos circulante e não circulante:** Estão demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicáveis, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas. **d. Resultado:** O resultado é apurado com base no regime contábil de competência. **e. Recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários:** Os recebíveis imobiliários e os certificados de recebíveis imobiliários são registrados pelo valor de aquisição e captação, respectivamente, acrescido dos rendimentos e/ou encargos auferidos/incorridos até a data do balanço. O deságio auferido na aquisição de recebíveis imobiliários, bem como as despesas de colocação e de securitização são apropriados ao resultado de acordo com a fluência do prazo para o vencimento dos recebíveis. **f. Contas de compensação:** O patrimônio apartado, representado pelas contas que envolvem as operações de securitização dos créditos imobiliários, está registrado e sendo apresentado em contas de compensação. **4. Aplicações Financeiras:** Sua composição está apresentada a seguir:

	2012	2011
Fundo de Aplicação DI FIC	18.000	511.066
	18.000	511.066

5. Créditos Operacionais: As operações de aquisições de créditos imobiliários realizados junto ao mercado até 31/12/12, montam R$9.492.309. Destes, em dezembro de 2012 a Focus firmou dois contratos de estruturação financeira, sendo um com a empresa Ronatus Participações S.A, com o objetivo de assessorá-la na estruturação de quatro projetos de refinaria avaliados em aproximadamente R$200.000.000,00, cabendo a Focus a remuneração de R$1.500.000,00 com previsão de recebimento para o segundo semestre de 2013. O segundo contrato foi firmado com a Empresa Energio Biogás S.A para estruturação de dois projetos na área de Biogás, cabendo a Focus uma remuneração bruta de R$500.000,00 já no primeiro semestre de 2013.

6. Imobilizado:

Descrição	2012 Custo	2012 Depreciação	2012 Líquido	2011 Líquido
Terrenos	3.260.000	–	3.260.000	3.260.000
Instalações	11.500	(7.415)	4.085	5.236
Móveis e equipamentos	23.267	(12.395)	10.872	13.255
Processamento de dados	23.737	(23.737)	–	–
Sistema de segurança	6.556	(6.556)	–	–
	3.325.060	(50.103)	3.274.957	3.278.491

7. Patrimônio Líquido: O capital social da Companhia é de 1.557.487 ações, sendo 1.557.486 ações ordinárias com direito a voto e 1 ação preferencial sem direito a voto, todas nominativas e sem valor nominal. As ações preferenciais terão prioridade na distribuição de dividendos e no reembolso do capital social, sem prêmio. Dos lucros dos exercícios, serão assegurados dividendos mínimos correspondentes a 25% sobre o montante auferido, podendo, a critério da administração distribuir dividendos complementares ao mínimo. A Reserva de Reavaliação foi constituída em decorrência das reavaliações dos terrenos dados em integralização de capital, realizadas por empresas especializadas nos exercícios de 2003 e 2007.

8. Despesas Gerais e Administrativas:

	2012	2011
Pessoal	18.071	22.230
Encargos sociais	4.106	12.122
Comunicação	2.533	340
Materiais de escritório	480	2.818
Publicação	39.976	16.862
Seguros	44.416	–
Serviços técnicos especializados	161.807	160.065
Depreciação e amortização	3.534	5.072
Outras despesas administrativas	139.791	110.914
	414.714	330.423

9. Aplicações Financeiras - Patrimônio Apartado: As aplicações financeiras estão representadas pelos recursos captados com a emissão dos CRI, bem como dos recursos oriundos do recebimento das parcelas de financiamento dos mutuários compromissados ao pagamento dos CRI. Em 31 de dezembro, as aplicações estão apresentadas como a seguir:

		2012	2011
Aplicação mutuário	CDB - DI	19.023	–
		19.023	–

10. Recebíveis Imobiliários - Patrimônio Apartado: Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514, de 20/11/97, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário. Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como títulos a serem mantidos até o vencimento. Esse fato implica na apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada. Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro de CRI emitidos nesse regime. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito de responder pela realização dos direitos dos investidores. O deságio auferido na aquisição dos recebíveis imobiliários está sendo reconhecido no resultado de acordo com o regime contábil de competência, considerando os prazos de vencimento dos recebíveis. Os contratos dos recebíveis imobiliários têm cláusula de alienação fiduciária do imóvel objeto, além da garantia do cedente original quanto à liquidação financeira dos recebíveis, pois este responderá a qualquer momento pela solvência dos devedores em relação a todos os créditos cedidos ou que venham a ser substituídos. A Administração da Sociedade entende que essas garantias são suficientes para cobertura de eventuais perdas decorrentes da inadimplência dos mutuários, não sendo, portanto, necessária constituição de qualquer provisão complementar. Em 31/12/12 a Companhia apresenta o montante de R$7.331.286 de créditos inadimplentes a mais de 360 dias, estando algumas unidades imobiliárias em processo de recuperação pela Companhia. A administração reconheceu a provisão para perda o montante de R$7.331.286 dos respectivos contratos. Os recebíveis imobiliários são remunerados as taxas de juros de 12,68% ao ano, acrescidos da variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, que é incorporado ao saldo mensalmente. Em 31 de dezembro estes créditos montam os seguintes valores:

	Vencimento final	2012	2011
Valor original dos créditos	20/04/2016	8.664.706	8.664.706
Atualização líquida de pagamentos e retomadas	–	429.143	(1.208.612)
Recebíveis imobiliários	20/04/2016	9.093.849	7.456.094
Deságio acumulado a amortizar	20/04/2016	(380.200)	(491.479)
Provisão para perda de créditos		(7.331.286)	(5.239.081)
		1.382.363	1.725.534

11. Despesas de Comercialização Diferidas:

	Vencimento final	2012	2011
Despesas com colocação	20/04/2016	824.351	824.351
Despesas com securitização	20/04/2016	446.077	446.077
		1.270.428	1.270.428
Amortização		(890.228)	(778.949)
		380.200	491.479

As despesas de colocação e securitização referem-se aos pagamentos efetuados pelo patrimônio apartado a Focus Securitizadora pelos serviços de estruturação da operação com CRI e a Millennium CCVM pelos serviços de colocação no mercado de títulos e valores mobiliários. **12. Certificados de Recebíveis Imobiliários - Patrimônio Apartado**

	2012	2011
Valor original do CRI	8.664.706	8.664.706
Amortização dos CRI líquida de encargos financeiros incorridos	1.169.923	6.774
	9.834.629	8.671.480

A emissão de 24 certificados de recebíveis imobiliários - CRI (23 sênior e 1 júnior) no montante de R$8.664.706 são remunerados à taxa de 11% ao ano, acrescido da variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP - M, incorporado ao saldo devedor em períodos anuais. A diferença de taxas praticadas, bem como os regimes de capitalização utilizados para os recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários, representam, substantivamente, o resultado da securitização dos créditos imobiliários do patrimônio apartado. **13. Instrumentos Financeiros:** O valor contábil dos instrumentos financeiros nas contas de balanço equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado e está representado substancialmente por aplicação financeira. Os certificados de recebíveis imobiliários - CRI apresentados no patrimônio apartado, colocados no mercado financeiro para o financiamento da construção das unidades imobiliárias, cujos recebíveis decorrentes das vendas destas, formam o lastro dos títulos, sendo-lhes assegurados o diferencial entre as remunerações ativas e passivas (spread), casadas na operação. **14. Outras Informações:** Com a finalidade de evitar quaisquer conflitos de interesses, perda de objetividade ou independência, a Focus Cia. Securitizadora S.A., em vista da Instrução CVM nº 381 de 14/01/03, não possui qualquer serviço contratado junto ao seu auditor independente além do contratado com o objetivo de auditoria de suas demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31/12/12 e 2011. Ainda em referência a citada Instrução, não existe em seu quadro societário participação de pessoa jurídica em seu capital social. **15. Eventos Subsequentes:** No dia 28/03/13 foi realizada a reunião do Conselho de Administração e retificada em 18/04/13, na qual a Diretoria propôs o Aumento de Capital em R$7.000.000,00 (sete milhões de reais), sendo parte deste valor integralizado com um empréstimo de mútuo de R$3.487.721,86 (três milhões quatrocentos e oitenta e sete mil setecentos e vinte e um reais e oitenta e seis centavos), existente em 31/12/12 com os sócios e o restante subscrito para integralização em até 12 meses a partir desta data. O capital social passará de R$1.968.883,37 (hum milhão novecentos e sessenta e oito mil oitocentos e oitenta e três reais e trinta e sete centavos) para R$8.968.883,37 (oito milhões novecentos e sessenta e oito mil oitocentos e oitenta e três reais e trinta e sete centavos), sendo esta matéria conduzida para aprovação dos acionistas.

Nadia Iracema Duhau Bulhões Damaceno - TC CRC RJ 078747-9

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS. Examinamos as demonstrações contábeis da Focus Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. que compreendem o balanço patrimonial em 31/12/12 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas. **Responsabilidade da administração sobre as demonstrações contábeis:** A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessário para permitir a elaboração de demonstrações contábeis 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 contábeis 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 contábeis 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 contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, 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 contábeis 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 contábeis tomadas em conjunto. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Opinião:** Em nossa opinião, as demonstrações contábeis anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Focus Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. em 31/12/12, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. **Outros assuntos. Demonstração do Valor Adicionado:** Examinamos, também, as demonstrações do valor adicionado (DVA), em 31/12/12, cuja apresentação é requerida pela legislação societária para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. 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 contábeis tomadas em conjunto. **Valores Correspondentes ao Exercício Anterior:** As demonstrações contábeis do exercício findo em 31/12/11, apresentadas para fins de comparação, foram anteriormente examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 28/03/12 sem ressalva e com o seguinte parágrafo de ênfase: "As demonstrações contábeis do exercício findo em 31/12/11, foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia a qual possui histórico de prejuízos operacionais e apresentando deficiência de capital de giro. As demonstrações contábeis não incluem quaisquer ajustes em virtude dessas incertezas." Rio de Janeiro, 19/04/13. KBRG Auditores e Consultores - CRC RJ 005333/O-0. Sheila Conrado - Contador CRC RJ 086265/O-4.