

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 2013.

| BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31/12/2013 E 2012 (Em R\$) | | |
|---|------------|-----------------------|
| | 2013 | 2012 |
| Ativo | | Reclassificado |
| Circulante | 9.395.582 | 9.764.010 |
| Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4) | 6.599 | 122.802 |
| Créditos operacionais (Nota 5) | 9.143.458 | 9.492.309 |
| Créditos tributários | 2.628 | 2.628 |
| Outros | 242.897 | 146.271 |
| Não Circulante | 5.511.527 | 3.274.957 |
| Propriedade para investimentos (Nota 6) | 5.500.000 | — |
| Imobilizado (Nota 7) | 11.527 | 3.274.957 |
| | 14.907.109 | 13.038.967 |
| | 2.308.662 | 2.951.024 |
| Patrimônio Apartado (Nota 11): | | |
| Caixa e equivalentes de caixa (Nota 12) | 18.049 | 21.978 |
| Receíveis imobiliários (Nota 13) | 868.078 | 1.395.363 |
| Outros valores e bens | 1.050.647 | 1.050.647 |
| Despesas de comercialização diferidas (Nota 14) | 268.922 | 380.200 |
| Outros créditos | 102.966 | 102.836 |
| | 17.215.771 | 15.989.991 |

| DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31/12/2013 E 2012 (Em R\$) | | |
|---|------------------|-----------------------|
| | 2013 | 2012 |
| Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais | | Reclassificado |
| Lucro (Prejuízo) líquido do exercício | (177.307) | 456.229 |
| Ajustes por: | | |
| Depreciação | 3.430 | 3.534 |
| Ajuste Período Anterior | — | 1.203 |
| Ajuste do valor justo de propriedade para investimento | (2.240.000) | — |
| | (2.413.877) | 460.966 |
| Variações nos Ativos e Passivos: | | |
| Redução (Aumento) em Créditos Operacionais | 348.851 | (390.135) |
| Redução (Aumento) em Outros Ativos | (96.626) | (41.831) |
| Redução em Obrigações Fiscais | 728.225 | 145.377 |
| Redução em Credores Diversos | (629.054) | 2.000.000 |
| Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais | (2.062.481) | 2.174.377 |
| Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento | | |
| Aumento de Capital | 3.500.000 | — |
| Pagamento dos empréstimos | (1.553.722) | (2.569.887) |
| Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento | 1.946.278 | (2.569.887) |
| Varição no Caixa e Equivalentes de caixa | (116.203) | (395.510) |
| Caixa e equivalente de caixa no início do exercício | 122.802 | 518.312 |
| Caixa e equivalente de caixa no fim do exercício | 6.599 | 122.802 |
| Varição no Caixa e Equivalentes de caixa | (116.203) | (395.510) |

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS em 31/12/13 e 2012 (Em R\$). 1 - **Contexto Operacional:** A Focus Cia. 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 de 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 de securitização de créditos. Os CRI emitidos pela Cia. e os recebíveis imobiliários que lastreiam os respectivos CRI emitidos, vinculados ao regime fiduciário, devem ser contabilmente segregados do patrimônio líquido comum da Cia., passando a constituir patrimônio em separado. Em 7/05/04 a Focus Securitizadora iniciou suas operações através da securitização de créditos relativos ao projeto Village Vargem Grande, originário de incorporadora imobiliária. A partir de 2005 a Cia. tem realizado a estruturação de securitização de créditos para terceiros, envolvendo as atividades imobiliárias, portos e de geração de energia elétrica. Em dezembro de 2012, a Cia. assinou um contrato de prestação de serviços com a empresa MS Participações e Empreendimentos Ltda. para a securitização de 22 unidades habitacionais, localizadas em Jacarépagua-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.

2 - Bases de Preparação: 2.1 - **Apresentação das Demonstrações Contábeis.** As Demonstrações Contábeis da Cia. 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 CPC e as normas emitidas pela CVM. Na elaboração dessas demonstrações contábeis, a Cia. adotou as alterações na legislação societária introduzidas pela Lei 11.638/07, de 28/12/07, com as respectivas modificações introduzidas pela Lei nº 11.941 de 27/05/09. A Lei 11.638/07 e Lei 11.941/09 modificam a Lei 6.404/76 (Lei das S/A) 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". 2.2 - **Bases de apresentação:** 2.2.1 - **Bases de mensuração.** As demonstrações financeiras foram elaboradas no custo histórico exceto nos itens materiais reconhecidos nos balanços patrimoniais: (i) instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e (ii) instrumentos financeiros disponíveis para vendas. 2.2.2 - **Moeda funcional e moeda de apresentação.** Estas informações são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Cia. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma. 2.2.3 - **Uso de estimativas e julgamentos.** A preparação das informações financeiras está de acordo com as normas emitidas pelo CPC e as normas IFRS 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. As estimativas e premissas quando necessárias são revistas de maneira contínua. 2.3 - **Principais Práticas Contábeis da Cia. e do Patrimônio Apartado:** 3.1 - **Moeda estrangeira.** A Cia. não realizou transações em moeda estrangeira. 3.2 - **Caixa e equivalentes de caixa.** Incluem os montantes de caixa e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 dias da data da aplicação, principalmente em aplicações compromissadas e Certificado de Depósito Bancário - CDB. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos balanços, não superando o valor de mercado. 3.3 - **Aplicações financeiras vinculadas.** A Cia. possui aplicações financeiras em CDB e aplicações compromissadas com remuneração pelo Certificado de Depósito Interbancário - CDI. As aplicações estão vinculadas a compromissos assumidos nas operações de CRI. Os saldos das aplicações financeiras estão sendo demonstrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios apresentados. 3.4 - **Propriedade para investimento.** As propriedades para investimento são propriedades mantidas para obter renda com aluguéis e/ou valorização do capital (incluindo imobilizações em andamento para tal propósito). As propriedades para investimento são mensuradas inicialmente ao custo, incluindo os custos da transação. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo. Os ganhos e as perdas resultantes de mudanças no valor justo de uma propriedade para investimento são reconhecidos no resultado do período no qual as mudanças ocorreram, líquido dos efeitos fiscais. Uma propriedade para investimento é baixa-data após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado. 3.5 - **Imobilizado.** Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição que inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo, deduzido de depreciação acumulada. Quando partes de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens individuais (componentes principais) de imobilizado. Ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são apurados pela comparação entre os recursos advindos da alienação com o valor contábil do imobilizado, e são reconhecidos líquidos dentro de outras receitas no resultado. O custo de reposição de um componente do imobilizado é reconhecido no valor contábil do item caso seja provável que os benefícios econômicos incorporados dentro do componente irão fluir para a Cia. e que o seu custo pode ser medido de forma confiável. O valor contábil do componente que tenha sido reposto por outro é baixado. Os custos de manutenção no dia-a-dia do imobilizado são reconhecidos no resultado conforme incorridos. A depreciação é calculada sobre o valor depreciável, que é o custo de um ativo, ou outro valor substituto do custo, deduzido do valor residual. A depreciação é reconhecida no resultado baseando-se no método linear com relação às vidas úteis estimadas de cada parte de um item do imobilizado, já que esse método é o mais de perto reflete o padrão de consumo de benefícios econômicos futuros incorporados no ativo. 3.6 - **Ativos financeiros:** Os ativos financeiros são classificados nas seguintes categorias: ativos financeiros contabilizados ao valor justo no resultado, investimentos mantidos até o vencimento, ativos financeiros disponíveis para venda e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da natureza e da finalidade dos ativos financeiros e é determinada no seu reconhecimento inicial. As compras ou vendas de ativos financeiros são reconhecidas e deixam de ser reconhecidas, respectivamente, na data de negociação quando a compra ou venda de um investimento estiver prevista em um contrato cujos termos exijam a entrega do investimento em um prazo estabelecido pelo respectivo mercado, e são inicialmente mensuradas ao valor justo, acrescido dos custos da transação, exceto para os ativos financeiros classificados ao valor justo no resultado. 3.7 - **Passivos financeiros:** Os passivos financeiros são classificados como passivos financeiros mensurados ao valor justo no resultado ou outros passivos financeiros. Em cada data de encerramento de balanço subsequente ao do reconhecimento inicial, os passivos financeiros são classificados ao valor justo no resultado são reconhecidos ao valor justo diretamente no resultado do período no qual se originaram. O ganho ou a perda líquida reconhecida no resultado inclui eventuais juros pagos ao passivo financeiro. Os outros passivos financeiros, incluindo contas a pagar e outros passivos são mensurados pelo custo amortizado, usando o método de juros efetivos. 3.8 - **Provisões:** As provisões são reconhecidas quando a Cia. possui uma obrigação presente (legal ou construtiva) resultante de um evento passado, é provável que terá de liquidar a obrigação e quando é possível mensurar de forma confiável o valor da obrigação. Uma obrigação construtiva, ou não formalizada, é aquela que decorre das ações da Cia. que, por via de um padrão estabelecido de práticas passadas, de políticas publicadas ou de uma declaração atual suficientemente específica, indique a outras partes que a Cia. aceitará certas responsabilidades e, em consequência, cria uma expectativa válida nessas outras partes de que cumprirá com essas responsabilidades. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa da compensação determinada para liquidar a obrigação presente na data do balanço, levando em consideração os riscos e as incertezas relativos à obrigação. 3.9 - **Ativos e passivos contingentes:** As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: **Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxito provável são apenas divulgados em nota explicativa. **Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como perdas remotas não são provisionados ou divulgados. 3.10 - **Reconhecimento de receitas:** A receita da Cia. é composta pelo montante de juros deságios/ágios e atualizações monetárias auferidas nas carteiras de recebíveis imobiliários, pelo resultado gerado em operações sujeitas ao regime fiduciário. Essas receitas são reconhecidas pelo seu valor justo quando existem evidências de que riscos e benefícios mais significativos inerentes à titularidade dos créditos foram transferidos para os investidores, de que for provável que os benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade, de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos de operações puderem ser mensurados de forma confiável e também que a receita possa ser mensurada de forma confiável. O momento correto da transferência de riscos e benefícios varia dependendo das condições

| | 2013 | 2012 |
|--|-------------|-----------------------|
| Passivo | | Reclassificado |
| Circulante | 9.837.138 | 11.291.689 |
| Empréstimos contratados (Nota 8) | 3.310.114 | 4.863.836 |
| Credores Diversos | 5.243.579 | 5.872.633 |
| Obrigações fiscais e previdenciárias | 1.283.445 | 555.220 |
| Patrimônio líquido | 5.069.971 | 1.747.278 |
| Capital social (Nota 9) | 5.468.884 | 1.968.884 |
| Reserva de reavaliação | 2.260.000 | 2.260.000 |
| Prejuízos acumulados | (2.658.913) | (2.481.606) |
| | 14.907.109 | 13.038.967 |
| | 2.308.662 | 2.951.024 |
| Patrimônio Apartado (Nota 11): | | |
| Certificados de recebíveis - CRI (Nota 15) | 11.713.116 | 9.834.629 |
| Outras obrigações vinculadas | 242.897 | 146.271 |
| Prejuízos acumulados | (9.647.351) | (7.029.876) |
| | 17.215.771 | 15.989.991 |

| DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31/12/2013 E 2012 (Em reais) | | | | |
|--|----------------|------------------------|----------------------|-----------|
| | Capital social | Reserva de reavaliação | Prejuízos acumulados | Total |
| Saldos em 01/01/2012 | 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 |
| Aumento de Capital | 3.500.000 | — | — | 3.500.000 |
| Prejuízo do exercício | — | — | (177.307) | (177.307) |
| Saldos em 31/12/2013 | 5.468.884 | 2.260.000 | (2.658.913) | 5.069.971 |

individuais das operações contratadas e/ou respectivos Certificados de Recebíveis Imobiliários para quais oferecem lastro. Em condições normais, a transferência ocorre no momento em que os CRI são emitidos e que a Cia. não oferece garantias de retorno aos investidores destes referidos títulos. 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. A receita de juros decorrente de aplicações financeiras é registrada em relação ao principal em aberto e pela taxa de juros efetiva aplicável, que é aquela que desconta os recebimentos estimados de caixa futuros pela vida esperada do ativo financeiro ao valor contábil líquido do ativo. 3.11 - **IR e CS:** O imposto corrente é baseado no lucro tributável do exercício. O passivo referente ao imposto corrente da Cia. é apurado com base nas alíquotas em vigor nas datas dos balanços, ou seja 15% acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável que exceder R\$ 240.000 no exercício para o IR e de 9% sobre o lucro tributável para CS sobre o lucro líquido. A compensação dos prejuízos fiscais e base negativa de CS está limitado a 30%. 3.12 - **Patrimônio apartado:** O patrimônio apartado, representado pelas contas que envolvem as operações de securitização dos créditos imobiliários, está registrado e sendo apresentado em contas de compensação. 3.13 - **Lucro (prejuízo) por ação:** O lucro (prejuízo) por ação deve ser calculado dividindo-se o prejuízo do exercício atribuído ao acionistas pela média ponderada da quantidade de ações em circulação durante o exercício. 3.14 - **Demonstrações do valor adicionado ("DVA"):** As Demonstrações do valor adicionado têm por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Sociedade e sua distribuição durante determinados períodos e são apresentadas pela Sociedade, conforme requerido pela Legislação Societária Brasileira, como parte integrante das informações financeiras, embora não são previstas e tão menos obrigatórias pelas normas internacionais de contabilidade (IFRS). A Demonstração do valor adicionado foi preparada com base nas informações obtidas nos registros contábeis que servem de base de preparação das informações trimestrais e seguindo as disposições previstas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. 4 - **Caixa e equivalentes de caixa:** Em 31/12/13 está representado por valores em conta corrente para utilização imediata. Em 31/12/12, além dos recursos em conta corrente, também apresentava aplicação financeira em Fundo de Investimento. 5 - **Créditos Operacionais:** A conta créditos a receber em 31/12/13 e 2012 é composta como segue:

| Descrição | 30.12.2013 | 31.12.2012 |
|--|-------------|-------------|
| Centrais Elétricas de Belém - CEBEL (b) | 5.014.620 | 5.014.620 |
| Burtye Brasil (c) | 1.312.228 | 1.312.228 |
| Machado de Sant'anna Engenharia Ltda (a) | 1.500.000 | 1.500.000 |
| Ronatus | 1.500.000 | 1.500.000 |
| Biogás | 500.000 | 500.000 |
| Millridge Participações do Brasil Ltda (a) | 300.000 | 300.000 |
| MS Participações | 519.670 | 519.670 |
| CMS | 296.940 | 255.635 |
| Outros | — | 390.156 |
| Provisão para perda | (1.800.000) | (1.800.000) |
| | 9.143.458 | 9.492.309 |

(a) Estão representados pelo contrato de serviço de estruturação de securitização para a Millridge Participações de Brasil Ltda., celebrado em 2006, bem como para a Machado de Sant'Anna Engenharia Ltda. nos valores de R\$300.000 e R\$1.500.000, respectivamente. Adicionalmente estão consideradas operações de aquisições de créditos imobiliários realizados junto ao mercado que, apesar da administração ter realizado novas operações dos contratos de estruturação de securitização, não foi obtido sucesso na sua realização financeira no transcorrer dos exercícios de 2013 e 2012, razão pela qual foi constituída provisão para perda para aqueles contratos no seu montante integral de R\$ 1.800.000. (b) Representado por créditos a receber provenientes de contrato de mútuo firmado com a Centrais Elétricas de Belém - CEBEL. Este valor está sendo motivo de ação judicial entre as partes envolvidas e, de acordo com os advogados externos responsáveis pela ação, com desfecho favorável à Focus. Ainda de acordo com os advogados externos, devido a atual situação de solvência da CEBEL que está sendo alvo de diversas ações judiciais e arbitrais, a realização financeira do montante a receber pela Focus dependerá da capacidade financeira da CEBEL no desfecho da lide. (c) Este montante está sendo objeto de ação monitoria com chances favoráveis à Focus. Os demais valores correspondem a valores a receber por serviços prestados pela Focus que ainda encontram-se em andamento. 6 - **Propriedade para Investimento:** Conforme determinado pelo CPC 28 - Propriedade para Investimentos, representado por terrenos em Três Rios classificados como Propriedade para Investimentos e avaliados a valor justo por empresa especializada. A atualização do valor foi registrada no resultado da Cia. líquida dos efeitos tributários.

| Descrição | 31.12.13 | 31.12.12 |
|-----------------------|----------|-----------|
| Terrenos | — | 3.260.000 |
| Instalações | 11.500 | 2.935 |
| Móveis e equipamentos | 29.487 | (20.895) |
| Sistema de segurança | 6.556 | (6.556) |
| | 47.543 | (36.016) |
| | 11.527 | 3.274.957 |

8 - Empréstimos Contratados: É representado por conta garantida e empréstimos como segue:

| | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|-------------|------------|------------|
| Banco Arbi | 1.100.028 | 1.236.745 |
| Banco Safra | 2.210.086 | 3.627.091 |
| | 3.310.114 | 4.863.836 |

9 - Patrimônio Líquido: Em 31/12/13, o capital social da Cia. é de R\$5.468.884 ações (1.557.487 em 31/12/12), sendo 8.557.486 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.

| | 31.12.13 | 31.12.12 |
|--|------------|------------|
| 10 - Despesas Gerais e Administrativas: | | |
| Pessoal | — | 18.071 |
| Encargos sociais | 4.996 | 4.106 |
| Comunicação | 44 | 2.533 |
| Tributárias | 19.278 | — |
| Publicações | 25.928 | 39.976 |
| Seguros | 43.474 | 44.416 |
| Promoções e Relações Públicas | 115.109 | 87.285 |
| Serviços técnicos especializados | 182.865 | 161.807 |
| Outras despesas administrativas | 20.577 | 56.520 |
| | 412.271 | 414.714 |
| | 31.12.2013 | 31.12.2012 |

| | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| 11 - Patrimônio Apartado | | |
| Patrimônio Apartado: | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 18.049 | 21.978 |
| Receíveis imobiliários | 868.078 | 1.395.363 |
| Outros valores e bens | 1.050.647 | 1.050.647 |
| Despesas de comercialização diferidas | 268.922 | 380.200 |
| Outros créditos | 102.966 | 102.836 |
| | 2.308.662 | 2.951.024 |
| | 31.12.2013 | 31.12.2012 |

Patrimônio Apartado: Certificados de recebíveis - CRI 11.713.116 9.834.629
Outras obrigações vinculadas 242.897 146.271
Prejuízos acumulados (9.647.351) (7.029.876)
2.308.662 2.951.024

12 - 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. As aplicações estão apresentadas como a seguir:

| | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|-----------------|------------|------------|
| Aplicação mútua | 18.035 | 19.023 |
| | 18.035 | 19.023 |

13 - 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 liquidação, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Cia, 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. Em 31/12/13 a Cia. apresenta o montante de R\$ 10.732.842 de créditos inadimplentes há mais de 360 dias, estando algumas unidades imobiliárias em processo de recuperação pela Cia. A administração reconhece a provisão para perda o montante de R\$ 10.732.842 dos respectivos contratos. Os recebíveis imobiliários são remunerados as taxas de juros de 12,68% ao ano, acrescido da variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, que é incorporado ao saldo mensalmente. Em 31/12/13 estes créditos montam os seguintes valores:

| DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31/12/2013 E 2012 (Em R\$) | | |
|--|-------------|-------------|
| | 2013 | 2012 |
| Receitas (despesas) operacionais | | |
| Despesas gerais e administrativas (Nota 10) | (412.271) | (414.714) |
| Despesas tributárias | (25.928) | (30.779) |
| Atualização do valor justo de propriedade para investimento | 2.240.000 | — |
| Receita financeira | 60.123 | 2.460.945 |
| Despesas financeiras | (1.277.631) | (1.903.882) |
| Outras receitas operacionais | — | 521.385 |
| Resultado antes do IR e da CS | 584.293 | 632.955 |
| Contribuição social diferido | (201.600) | (48.826) |
| Imposto de renda diferido | (560.000) | (127.900) |
| Lucro (Prejuízo) líquido do exercício | (177.307) | 456.229 |
| Quantidade de ações do capital | 8.557.487 | 1.557.487 |
| Lucro (Prejuízo) por ação | (0,02) | 0,29 |

| DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES 31/12/2013 E 2012 (Em milhares de reais) | | |
|---|------------|------------|
| | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
| Lucro (Prejuízo) do período | (177.307) | 456.229 |
| Outros Resultados Abrangentes | — | — |
| Resultado abrangente do exercício | (177.307) | 456.229 |

| DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31/12/2013 E 2012 (Em R\$) | | |
|--|-----------|---------|
| | 2013 | 2012 |
| Geração do Valor Adicionado | | |
| Receitas Brutas | 2.240.000 | 521.385 |
| Outras Receitas | 2.240.000 | 521.385 |
| Valor Adicionado Bruto | 2.240.000 | 521.385 |
| Retenções | | |
| Depreciação, amortização e exaustão | (3.430) | (3.534) |
| Valor adicionado líquido produzido | | |

FOCUS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ: 06.033.448/0001-98

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Examinamos as demonstrações contábeis da Focus Cia Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. que compreendem o balanço patrimonial em 31/12/13 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, 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 Cia 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 Cia 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 Cia. 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 Cia Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. em 31/12/13, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. **Ênfase:** Em 31/12/13, a Cia possui registrado na rubrica Obrigações Fiscais e Previdenciárias, o montante de R\$47.592 correspondente a ISS a Recolher. No entanto, fomos informados pelos Administradores que a Cia possui um débito junto à Secretaria Municipal de Fazenda do RJ em montante ainda não quantificado e, dessa forma, não sendo possível efetuar o registro contábil correspondente ao débito. Conforme mencionado na nota explicativa nº 5, a Focus Securitizadora possui em 31/12/13, o montante a receber de R\$ 5.014.620 da Centrais Elétricas de Belém – CEBEL que está sendo objeto de demanda judicial. De acordo com os advogados da Cia, existem chances favoráveis à Focus quanto ao desfecho da demanda judicial, no entanto, em função das atuais condições financeiras da CEBEL não existem evidências quanto a possibilidade de realização financeira de tais valores. As demonstrações contábeis mencionadas acima foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Cia, o qual tem sofrido contínuos prejuízos operacionais que estão afetando diretamente o seu capital de giro. As demonstrações contábeis do exercício findo em 31/12/13 não incluem quaisquer ajustes em virtude dessas incertezas. **Outros assuntos - Demonstração do Valor Adicionado:** Examinamos, também, as demonstrações do valor adicionado (DVA), em 31/12/13, cuja apresentação é requerida pela legislação societária para Cia s 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. **Demonstrações financeiras fiduciárias:** Examinamos, também, as informações financeiras selecionadas por patrimônio apartado, mencionadas na nota explicativa nº 11, referentes ao exercício findo em 31/12/13, preparadas sob a responsabilidade da Administração, cuja apresentação é requerida pela Instrução nº 520 da CVM. Essas informações 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. RJ, 28/03/14. KBRG Auditores e Consultores - CRC RJ005333/O-0. Sheila Conrado - Contador CRC RJ086265/O-4; Paulo Buzzi Filho - Contador CRC RJ071138/O-5.