

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 2010.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 (Em reais)

Ativo	Nota	2010		2009	
Circulante					
Disponibilidades		72.851		87.825	
Aplicações financeiras	4	667.693		3.152.342	
Créditos operacionais	5	7.009.935		3.423.314	
Créditos tributários		2.628		44.243	
Outros		113.212		90.521	
		<u>7.866.319</u>		<u>6.798.245</u>	
Não Circulante					
Permanente					
Imobilizado	6	3.283.563		3.292.511	
		<u>3.283.563</u>		<u>3.292.511</u>	
		<u>11.149.882</u>		<u>10.090.756</u>	
Compensação					
Disponibilidades		18.934		21.818	
Aplicações financeiras	9	21.712		439.665	
Receíveis imobiliários	10	1.805.467		1.848.574	
Outros valores e bens		1.063.647		1.477.940	
Despesas de comercialização diferidas	11	602.757		714.036	
Outros créditos		88.876		91.432	
		<u>3.601.393</u>		<u>4.593.465</u>	
		<u>14.751.275</u>		<u>14.684.221</u>	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Passivo	Nota	2010		2009	
Circulante					
Empréstimos contratados		9.561.613		7.723.420	
Contas a pagar		3.402		3.240	
Obrigações fiscais e previdenciárias		410.003		497.919	
		<u>9.975.018</u>		<u>8.224.579</u>	
Patrimônio líquido					
Capital social	7	1.968.884		1.968.884	
Reserva de reavaliação		2.260.000		2.260.000	
Reserva de lucros		-		-	
Prejuízos acumulados		(3.054.020)		(2.362.707)	
		<u>1.174.864</u>		<u>1.866.177</u>	
		<u>11.149.882</u>		<u>10.090.756</u>	
Compensação					
Certificados de recebíveis - CRI	12	7.087.858		7.034.367	
Outras obrigações vinculadas		113.212		72.851	
Prejuízos acumulados		(3.599.677)		(2.513.753)	
		<u>3.601.393</u>		<u>4.593.465</u>	
		<u>14.751.275</u>		<u>14.684.221</u>	

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 (Em reais)

	Reserva de reavaliação		Reserva de lucros		Lucros (Prejuízos) acumulados		Total
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	
Saldos em 01 de janeiro de 2009	1.968.884	2.260.000	13.944	(13.944)	(423.378)	3.819.450	
Compensação de prejuízo com reserva de lucros	-	-	-	-	13.944	-	
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(1.953.273)	(1.953.273)	
Saldos em 31 de dezembro de 2009	1.968.884	2.260.000	-	-	(2.362.707)	1.866.177	
Ajustes Períodos Anteriores	-	-	-	-	(449.863)	(449.863)	
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(241.450)	(241.450)	
Saldos em 31 de dezembro de 2010	1.968.884	2.260.000	-	-	(3.054.020)	1.174.864	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 (Em reais)

1 - Contexto Operacional: A Focus Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários foi constituída em 22 de outubro de 2003 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 de 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 de maio de 2004 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 Companhia tem realizado a estruturação de securitização de créditos para terceiros, envolvendo as atividades imobiliárias, portos e de geração de energia elétrica. **2 - Apresentação das Demonstrações Financeiras:** As demonstrações financeiras da Companhia estão sendo apresentadas em conformidade com a Lei nº 6.404/76, complementada pela Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, e 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. Em 20 de março de 2011, os Diretores autorizaram a conclusão das demonstrações financeiras da Companhia referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010. **2.1 - Principais Práticas Contábeis: Passivos circulante e não circulante:** Estão demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicáveis, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas. **Resultado:** O resultado é apurado com base no regime contábil de competência. **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. **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. **3 - Adoção dos Novos Pronunciamentos Emitidos pelo CPC:** As novas práticas contábeis incluídas e adotadas na legislação brasileira fazem com que a Companhia adote todos os pronunciamentos e respectivas interpretações e orientações técnicas emitidas pelos CPC's. As práticas contábeis provenientes da adoção dos CPC's 16 a 43, aprovados em 2009, foram avaliadas pelos administradores e julgadas, no caso da estrutura contábil da Companhia, não aplicáveis. **4 - Aplicações Financeiras:** As aplicações financeiras estão representadas pelos recursos provenientes do empréstimo obtido no final de outubro de 2009. Sua composição está apresentada a seguir:

	2010	2009
Fundo de Aplicação DI FIC	537.006	3.127.263
CDB	130.687	25.079
	<u>667.693</u>	<u>3.152.342</u>

5 - Créditos Operacionais: Os créditos a receber, em 2010, 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 e 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, em 31 de dezembro de 2010, montam R\$ 7.009.935. Apesar da administração ter realizado novações dos contratos de estruturação de securitização, não foi obtido sucesso na sua realização financeira no transcorrer do exercício de 2009, razão pela qual foi constituída provisão para perda para aqueles contratos no seu montante integral de R\$ 1.800.000.

6 - Imobilizado:

Descrição	2010		2009	
	Custo	Depreciação	Líquido	Líquido
Terrenos	3.260.000	-	3.260.000	3.260.000
Instalações	11.500	(5.115)	6.385	7.535
Móveis e equipamentos	29.487	(12.707)	16.780	20.304
Processamento de dados	23.737	(23.737)	-	2.963
Sistema de segurança	6.556	(6.158)	398	1.709
	<u>3.331.280</u>	<u>(47.717)</u>	<u>3.283.563</u>	<u>3.292.511</u>

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.

	2010	2009
8 - Despesas Gerais e Administrativas:		
Pessoal	63.113	54.212
Encargos sociais	14.324	30.878
Comunicação	6.092	13.356
Materiais de escritório	6.070	4.218
Publicação	25.584	33.174
Ocupação	-	1.510
Viagens	-	14.648
Serviços técnicos especializados	200.648	213.297
Depreciação e amortização	8.948	10.304
Provisão para perdas	-	1.800.000
Outras despesas administrativas	180.249	125.457
	<u>505.028</u>	<u>2.301.054</u>

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:

	2010	2009
Aplicação mutuário	CDB - DI	
	21.712	439.665
	<u>21.712</u>	<u>439.665</u>

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 de novembro de 1997, 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 de dezembro de 2010 a Companhia apresenta o montante de R\$ 3.684.745 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\$ 3.640.948 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 mensal. Em 31 de dezembro estes créditos montam os seguintes valores:

	Vencimento final		2010		2009	
	20/04/2016					
Valor original dos créditos	20/04/2016		8.664.706		8.664.706	
Atualização líquida de pagamentos e retomadas	-		(2.615.534)		(3.659.209)	
Recebíveis imobiliários	20/04/2016		6.049.172		5.006.497	
Deságio acumulado a amortizar	20/04/2016		(602.757)		(714.036)	
Provisão para perda de créditos			(3.640.948)		(2.443.887)	
			<u>1.805.467</u>		<u>1.848.574</u>	

Raul Barrozo da Motta Júnior - Diretor Administrativo Nadia Iracema Duhau Bulhões Damaceno - Contadora - TC CRC-RJ 078.747-9 CPF 793.820.887-68

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS: Aos Administradores e Acionistas Focus Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. - Rio de Janeiro - RJ. Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Focus Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. 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, 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 necessário 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 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 de dezembro de 2010, 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 individuais do valor adicionado (DVA), em 31

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 (Em reais)

	Nota	2010	2009
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas	8	(505.028)	(2.301.054)
Despesas tributárias		(7.084)	(11.310)
Receita financeira		2.090.087	945.185
Despesas financeiras		(1.819.425)	(586.094)
		<u>(241.450)</u>	<u>(1.953.273)</u>
Resultado operacional		(241.450)	(1.953.273)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		(241.450)	(1.953.273)
Prejuízo do exercício		(241.450)	(1.953.273)
Quantidade de ações do capital		1.557.487	1.557.487
Prejuízo por ação		(0,16)	(1,25)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 (Em reais)

	2010	2009
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Prejuízo do exercício	(241.450)	(1.953.273)
Ajustes por:		
Depreciação	8.948	10.304
Ajustes Períodos Anteriores	(449.863)	-
	<u>(682.365)</u>	<u>(1.942.969)</u>

	2010	2009
Varições nos Ativos e Passivos		
Redução (Aumento) em Aplicações Financeiras	2.484.649	(3.152.342)
Redução (Aumento) em Créditos Operacionais	(3.586.621)	797.168
Redução (Aumento) em Outros Ativos	18.924	(90.521)
Redução em Obrigações Fiscais	(87.916)	(44.712)
(Redução) Aumento em Contas a Pagar	162	(7.756)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(1.853.167)</u>	<u>(4.441.132)</u>

Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos

Aumento no Imobilizado	-	(3.752)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	-	(3.752)

Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento

Aumento de Empréstimos	1.838.193	4.437.931
------------------------	-----------	-----------

Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	1.838.193	4.437.931
---	-----------	-----------

Varição das Disponibilidades

Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	87.825	94.778
Caixa e equivalente de caixa no fim do exercício	72.851	87.825

Varição das Disponibilidades

	(14.974)	(6.953)
--	----------	---------

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 (Em reais)

	2010	2009
Retenções	(8.948)	(1.810.304)
Depreciação, amortização e exaustão	(8.948)	(10.304)
Provisão para perdas de créditos	-	(1.800.000)
Valor adicionado líquido produzido	(8.948)	(1.810.304)
Valor adicionado recebido em transferência	270.662	359.091
Receitas Financeiras	270.662	359.091
Valor adicionado a distribuir	261.714	(1.451.213)
Distribuição do valor adicionado	261.714	(1.451.213)
Pessoal:	77.437	102.389
Proventos	39.810	54.213
Benefícios	23.303	17.298
F.G.T.S.	2.935	9.445
Outros	11.389	21.433
Impostos, taxas e contribuições	7.084	6.288
Federais	5.086	5.390
Estaduais	1.492	898
Municipais	506	-
Remuneração de capital de terceiros	418.643	393.383
Juros	-	143
Aluguéis	-	1.510
Outras	418.643	391.730
Remuneração de capitais próprios	(241.450)	(1.953