

# Relatório Anual

EXERCÍCIO 2017



**Forte Securitizadora S.A.**

**1ª Emissão de CRI – 2ª Série**

**planner** 

**ÍNDICE**

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA .....	3
CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....	4
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS.....	5
PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS .....	5
EVENTOS REALIZADOS 2017 .....	5
AGENDA DE EVENTOS 2018.....	6
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	6
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	7
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....	10
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES .....	10
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	10
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	11
GARANTIA .....	12
DECLARAÇÃO .....	12

## CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

<b>Denominação Comercial:</b>	Forte Securitizadora S.A
<b>Endereço da Sede:</b>	Rua Fidêncio Ramos, 213 – 4º andar – cj 41 – São Paulo/ SP
<b>Telefone :</b>	(11) 4118-0640
<b>D.R.I.:</b>	Marcelo Lomonaco Yazaki
<b>CNPJ:</b>	12.979.898/0001-70
<b>Auditor:</b>	Ernst & Young Auditores Independentes S/S
<b>Atividade:</b>	Atividades de Securitização de recebíveis
<b>Categoria de Registro:</b>	Categoria B

---

## CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS

**Registro CVM nº:**

Dispensa de registro na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09, por se tratar de oferta restrita

**Número da Emissão:**

1ª Emissão

**Situação da Emissora:**

Adimplente com as obrigações pecuniárias

**Código do Ativo:**

15H0692203

**Código ISIN:**

BRFSECCRI013

**Data de Emissão:**

14 de agosto de 2015

**Data de Vencimento:**

20 de agosto de 2021

**Quantidade de Certificados:**

5 (cinco)

**Número de Séries:**

2(duas) séries

**Valor Total da Emissão:**

R\$ 5.480.340,95 (cinco milhões, quatrocentos e oitenta mil, trezentos e quarenta reais e noventa e cinco centavos)

**Valor Nominal:**

R\$ 1.096.068,19 (um milhão, noventa e seis mil, sessenta e oito reais e dezenove centavos)

**Forma:**

Nominativa e Escritural

**Regime Fiduciário:**

Na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e sobre as Garantias, bem como sobre o Fundo de Reserva, o Fundo de Obras, Fundo de Liquidez e quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora.

**Negociação:**

Os CRI da presente emissão, foram registrados para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrados e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM.

**Atualização do Valor Nominal:**

O Valor Nominal Unitário do CRI, mensalmente será atualizado monetariamente pela variação anual do IPCA/IBGE

**Pagamento da Atualização:**

O pagamento da atualização ocorrerá de acordo com a tabela de Remuneração e Amortização Programada dos CRI

**Remuneração:**

14% a.a.

**Pagamento da Remuneração:**

A remuneração é devida mensalmente, no dia 20 de cada mês sendo a data de início 20/09/2015 e a data final em 20 de agosto de 2021, conforme tabela de Anexo II do Termo de Securitização.

**Amortização:**

A amortização programada ocorrerá mensalmente, conforme tabela constante no Termo de Securitização, com início em 14/03/2014 e término em 14/03/2020.

**Aquisição Facultativa:**

Aplicável nos termos do parágrafo segundo do artigo 55 da Lei nº 6.404/76

**DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI foram utilizados de forma regular conforme o Termo de Securitização.

**ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS**

No decorrer do exercício de 2017 não foram realizadas Assembleia

**PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS<sup>1</sup>**

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2017	R\$ 753.622,25107476	R\$ 2.925,56685402	R\$ 756.547,81792878	R\$ 3.782.739,09
31/12/2016	R\$ 946.085,83655222	R\$ 3.672,71184009	R\$ 949.758,54839231	R\$ 4.748.792,74

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
5	-	-	5

**EVENTOS REALIZADOS 2017**

Data	Evento	Valor Unitário
20/01/2017	Remuneração	R\$ 10.399,00161662
20/01/2017	Amortização	R\$ 16.913,87877968
20/01/2017	Amortização Extraordinária	R\$ 2.089,61000000
20/02/2017	Remuneração	R\$ 10.220,92704988
20/02/2017	Amortização	R\$ 16.926,80579180
20/02/2017	Amortização Extraordinária	R\$ 2.217,85600000
20/03/2017	Remuneração	R\$ 10.048,78626107
20/03/2017	Amortização	R\$ 16.950,17591718
20/03/2017	Amortização Extraordinária	R\$ 795,66600000
20/04/2017	Remuneração	R\$ 9.886,47593933
20/04/2017	Amortização	R\$ 16.990,66787888
20/04/2017	Amortização Extraordinária	R\$ 1.922,44600000
20/05/2017	Remuneração	R\$ 9.703,02031977
20/05/2017	Amortização	R\$ 16.996,20176768
20/06/2017	Remuneração	R\$ 9.529,74376483
20/06/2017	Amortização	R\$ 17.019,92300661
20/07/2017	Remuneração	R\$ 9.371,85104149
20/07/2017	Amortização	R\$ 17.072,55192345
20/08/2017	Remuneração	R\$ 9.184,41402066
20/08/2017	Amortização	R\$ 17.072,41534304
20/09/2017	Remuneração	R\$ 9.018,57592616
20/09/2017	Amortização	R\$ 17.113,26396145
20/09/2017	Amortização Extraordinária	R\$ 1.291,86800000
20/10/2017	Remuneração	R\$ 8.833,25390130
20/10/2017	Amortização	R\$ 17.118,83385056
20/10/2017	Amortização Extraordinária	R\$ 1.081,88600000
20/11/2017	Remuneração	R\$ 8.647,23557509

<sup>1</sup> Ressaltamos que as informações refletem nossa interpretação do Termo de Securitização e aditamentos subsequentes, se for o caso. A Planner não se responsabiliza direta ou indiretamente pelo cálculo apresentado, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro.

<b>20/11/2017</b>	Amortização	R\$ 17.122,21406819
<b>20/11/2017</b>	Amortização Extraordinária	R\$ 2.042,07600000
<b>20/12/2017</b>	Remuneração	R\$ 8.472,27613405
<b>20/12/2017</b>	Amortização	R\$ 17.148,50698879
<b>20/12/2017</b>	Amortização Extraordinária	R\$ 1.667,25000000

No exercício de 2017, não ocorreram os eventos de resgate, conversão e repactuação.

**AGENDA DE EVENTOS 2018**

<b>Data</b>	<b>Evento</b>
<b>20/01/2018</b>	Remuneração (*)
<b>20/01/2018</b>	Amortização (*)
<b>20/01/2018</b>	Amortização Extraordinária (*)
<b>20/02/2018</b>	Remuneração (*)
<b>20/02/2018</b>	Amortização (*)
<b>20/02/2018</b>	Amortização Extraordinária (*)
<b>20/03/2018</b>	Remuneração (*)
<b>20/03/2018</b>	Amortização (*)
<b>20/03/2018</b>	Amortização Extraordinária (*)
<b>20/04/2018</b>	Remuneração
<b>20/04/2018</b>	Amortização
<b>20/05/2018</b>	Remuneração
<b>20/05/2018</b>	Amortização
<b>20/06/2018</b>	Remuneração
<b>20/06/2018</b>	Amortização
<b>20/07/2018</b>	Remuneração
<b>20/07/2018</b>	Amortização
<b>20/08/2018</b>	Remuneração
<b>20/08/2018</b>	Amortização
<b>20/09/2018</b>	Remuneração
<b>20/09/2018</b>	Amortização
<b>20/10/2018</b>	Remuneração
<b>20/10/2018</b>	Amortização
<b>20/11/2018</b>	Remuneração
<b>20/11/2018</b>	Amortização
<b>20/12/2018</b>	Remuneração
<b>20/12/2018</b>	Amortização

(\*) Esse evento já foi devidamente liquidado.

**OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA**

No decorrer do exercício de 2017 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo todas as obrigações previstas no Termo de Securitização.

**EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Nos termos do inciso XI do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, informamos que este Agente Fiduciário atua nas seguintes emissões de valores mobiliários do próprio emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

<b>Emissora:</b>	<b>FORTE SECURITIZADORA S.A.</b>
<b>Emissão:</b>	1ª Emissão
<b>Série:</b>	2ª Série
<b>Valor da Emissão:</b>	R\$ 5.480.340,95 (cinco milhões, quatrocentos e oitenta mil, trezentos e quarenta reais e noventa e cinco centavos)
<b>Quantidade de Certificados Emitidos:</b>	05 (Cinco)
<b>Prazo de Vencimento:</b>	20 de agosto de 2021
<b>Garantias:</b>	Foram constituídas as seguintes garantias para a presente emissão: a) Regime Fiduciário e conseqüente constituição do Patrimônio Separado; b) Aval, nos termos da CCB c) Alienação Fiduciária de Quotas; d) Cessão Fiduciária de Recebíveis;
<b>Remuneração:</b>	14% (catorze por cento) a.a.
<b>Situação da Emissora:</b>	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

<b>Emissora:</b>	<b>FORTE SECURITIZADORA S.A.</b>
<b>Emissão:</b>	1ª Emissão
<b>Série:</b>	3ª Série
<b>Valor da Emissão:</b>	R\$ 4.600.000,00 (quatro milhões, seiscentos mil reais)
<b>Quantidade de Certificados Emitidos:</b>	04 (quatro)
<b>Prazo de Vencimento:</b>	20 de setembro de 2019, amortização total em 30/11/2017
<b>Garantia:</b>	a) Aval prestado por Catalão, Quarteto, MGB, Max, Sr Mirosmar, Sr. Emanuel e o Sr. Maximiliano nas CCBs; b) Alienação Fiduciária de Quotas; c) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e d) Fundo de Reserva.
<b>Remuneração:</b>	14% (quatorze por cento) a.a.
<b>Situação da Emissora:</b>	Liquidada em 30/11/2017

<b>Emissora:</b>	<b>FORTE SECURITIZADORA S.A.</b>
<b>Emissão:</b>	1ª Emissão



<b>Série:</b>	4ª Série
<b>Valor da Emissão:</b>	R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais)
<b>Quantidade de Certificados Emitidos:</b>	05 (cinco)
<b>Prazo de Vencimento:</b>	20 de setembro de 2023
<b>Garantias:</b>	Foram constituídas as seguintes garantias para a presente emissão: a) Regime Fiduciário e conseqüente constituição do Patrimônio Separado; b) Alienação Fiduciária de Quotas Baru 21; c) Alienação Fiduciária de Quotas d) Aval prestado por Ginco Urbanismo, Sr, Júlio, Sr. André e o Sr. Osvaldo, junto a CCB; e e) Fundo de Reserva
<b>Remuneração:</b>	15% (quinze por cento) a.a.
<b>Situação da Emissora:</b>	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

<b>Emissora:</b>	<b>FORTE SECURITIZADORA S.A.</b>
<b>Emissão:</b>	1ª Emissão
<b>Série:</b>	5ª Série
<b>Valor da Emissão:</b>	R\$ 41.417.102,84 (quarenta e um milhões e quatrocentos e dezessete mil, cento e dois reais e oitenta e quatro centavos)
<b>Quantidade de Certificados Emitidos:</b>	41 (quarenta e um) CRI
<b>Prazo de Vencimento:</b>	20 de outubro de 2025
<b>Garantias:</b>	a) Regime Fiduciário e conseqüente constituição do Patrimônio Separado; b) Alienação Fiduciária de Quotas; c) Alienação Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário; d) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e) Aval de Belchior e Sousa Incorporação e Administração SPE Ltda, Aval SEJ e SHEG nas CCBs; f) Fundo de Obras; g) Fundo de Reserva.
<b>Remuneração:</b>	15,25% a.a.
<b>Situação da Emissora:</b>	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

<b>Emissora:</b>	<b>FORTE SECURITIZADORA S.A.</b>
<b>Emissão:</b>	1ª Emissão
<b>Série:</b>	6ª e 7ª Séries



<b>Valor da Emissão:</b>	R\$ 12.200.000,00 (doze milhões e duzentos mil reais)
<b>Quantidade de Certificados Emitidos:</b>	6ª série - 1 (um) CRI e 7ª série – 7(sete) CRI
<b>Prazo de Vencimento:</b>	6ª série - 20 de agosto de 2019 20 de julho de 2020 e 7ª série – 20 de junho 2020
<b>Garantias:</b>	a) Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado; b) Cessão Fiduciária de Recebíveis; c) Fundo de Reserva.
<b>Remuneração:</b>	6ª série e 7ª série - 19,56% a.a.
<b>Situação da Emissora:</b>	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

<b>Emissora:</b>	<b>FORTE SECURITIZADORA S.A.</b>
<b>Emissão:</b>	1ª Emissão
<b>Série:</b>	8ª Série
<b>Valor da Emissão:</b>	R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais)
<b>Quantidade de Certificados Emitidos:</b>	8 (oito) CRI
<b>Prazo de Vencimento:</b>	20 de novembro de 2023
<b>Garantias:</b>	a) Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado; b) Cessão Fiduciária de Recebíveis; c) Alienação Fiduciária de Quotas; d) Aval de Ginco Urbanismo, a BRDU, o Sr. Julio, o Sr. André e o Sr. Osvaldo no âmbito da CCBs; e) Fundo de Reserva.
<b>Remuneração:</b>	16,00% a.a.
<b>Situação da Emissora:</b>	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

<b>Emissora:</b>	<b>FORTE SECURITIZADORA S.A.</b>
<b>Emissão:</b>	1ª Emissão
<b>Série:</b>	9ª Série
<b>Valor da Emissão:</b>	R\$ 9.200.000,00 (nove milhões e duzentos mil reais)
<b>Quantidade de Certificados Emitidos:</b>	30 (trinta) CRI
<b>Prazo de Vencimento:</b>	20 de dezembro de 2023

<b>Garantias:</b>	a) Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado; b) Cessão Fiduciária de Recebíveis; c) Alienação Fiduciária de Quotas; d) Aval da Sra, Cirera, de Ideia Propaganda, da Alfa Urbanismo, da Espaço Participações, do Sr. Pablo, Sr. Fernando, Sr. Darci, do Sr. José e Sr. Nielsen, no âmbito das CCBs. e) Fundo de Reserva.
<b>Remuneração:</b>	16,25% a.a.
<b>Situação da Emissora:</b>	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

## CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

### Liberum Ratings

Classe	Rating Atual	Rating Anterior	Última Alteração
CRI 1ª Emissão – 2ª série	BB+(Fe)	BB+(Fe)	17/07/2017

## ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

No decorrer do exercício de 2017 foram realizadas alterações estatutárias pela Emissora.

## PRINCIPAIS RUBRICAS

### BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2016	AV%	2017	AV%
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>853.131</b>	<b>91,23%</b>	<b>1.548.579</b>	<b>74,10%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	263.806	28,21%	267.038	12,78%
Títulos e valores mobiliários	0	-	110.328	5,28%
Outros créditos	98.975	10,58%	190.604	9,12%
Provisão para devedores duvidosos	0	-	-81.776	-3,91%
Recursos de terceiros	0	-	115	0,01%
Impostos a recuperar	481.503	51,49%	1.050.860	50,29%
Despesas antecipadas	8.847	0,95%	11.410	0,55%
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>82.015</b>	<b>8,77%</b>	<b>541.228</b>	<b>25,90%</b>
Imobilizado	82.015	8,77%	538.344	25,76%
Intangível	0	-	2.884	0,14%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>935.146</b>	<b>100%</b>	<b>2.089.807</b>	<b>100%</b>

### BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2016	AV%	2017	AV%
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>367.970</b>	<b>39,35%</b>	<b>1.457.158</b>	<b>69,73%</b>
Conta a pagar	328	0,04%	36.397	1,74%
Dividendos a pagar	231.339	24,74%	682.541	32,66%
Obrigações tributárias	132.720	14,19%	703.087	33,64%

## RELATÓRIO ANUAL 2017

Outras obrigações	3.583	0,38%	35.133	1,68%
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>567.176</b>	<b>60,65%</b>	<b>632.649</b>	<b>30,27%</b>
Capital social	555.000	59,35%	555.000	26,56%
Reservas de Lucros	12.176	1,30%	77.649	3,72%
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>935.146</b>	<b>100%</b>	<b>2.089.807</b>	<b>100%</b>

### DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2016	AV%	2017	AV%
Receita de vendas e/ou serviços	689.122	100,00%	3.088.075	100,00%
(-)Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	-	0	-
<b>(=) Resultado Bruto</b>	<b>689.122</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.088.075</b>	<b>100,00%</b>
Despesas administrativas	-160.885	-23,35%	-446.628	-14,46%
Serviços prestados por pessoas jurídicas	-272.351	-39,52%	-1.222.414	-39,58%
Impostos e taxas	-21.222	-3,08%	-34.457	-1,12%
Outras receitas (despesas) operacionais	16.645	2,42%	22.911	0,74%
Depreciação e amortização	-10.560	-1,53%	-77.238	-2,50%
Provisão para devedores duvidosos	0	-	-81.776	-2,65%
<b>(=) Resultado antes do Resultado Financeiro e dos Tributos</b>	<b>240.749</b>	<b>34,94%</b>	<b>1.248.473</b>	<b>40,43%</b>
Resultado financeiro líquido	404.651	58,72%	741.336	24,01%
<b>(=) Resultado antes dos Tributos s/ o Lucro</b>	<b>645.400</b>	<b>93,66%</b>	<b>1.989.809</b>	<b>64,44%</b>
Imposto de renda e contribuição social	-129.585	-18,80%	-680.339	-22,03%
<b>(=) Lucro/Prejuízo do período</b>	<b>515.815</b>	<b>75%</b>	<b>1.309.470</b>	<b>42%</b>

### COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

#### Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 2,32 em 2016 e 1,06 em 2017  
 Liquidez Corrente: de 2,32 em 2016 e 1,06 em 2017  
 Liquidez Seca: de 2,32 em 2016 e 1,06 em 2017  
 Liquidez Imediata: de 0,72 em 2016 e 0,18 em 2017

#### Estrutura de Capitais:

A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de 64,88% em 2016 e 230,33% em 2017. O Índice de Composição do Endividamento variou de 100,00% em 2016 para 100,00% em 2017. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido variou em 14,46% em 2016 para 85,55% em 2017. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de 14,46% em 2016 e 85,55% em 2017.

#### Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2016 foi de 55,16% enquanto que a de 2017 resultou em 62,66%. A Margem Líquida foi de 74,85% em 2016 contra 42,40% em 2017. O Giro do Ativo foi de 0,74 em 2016 enquanto em 2017 foi de 1,48. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de 140,15% em 2016 contra 218,28% em 2017.

Recomendamos a leitura completa das Demonstrações Contábeis, Relatório de Administração e Parecer dos Auditores Independentes para melhor análise da situação econômica e financeira da Companhia.

Não temos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações, no decorrer do exercício de 2017.

As demonstrações financeiras da Emissora foram auditadas pela Ernst & Young Auditores Independentes, cujo parecer não apresentou ressalvas.

## **GARANTIA**

Foram constituídas as seguintes garantias para a presente emissão:

- a) Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado;
- b) Aval, nos termos da CCB
- c) Alienação Fiduciária de Quotas;
- d) Cessão Fiduciária de Recebíveis;

## **DECLARAÇÃO**

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea “b” da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 e no inciso XII do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, declaramos estar aptos e que não nos encontrarmos em qualquer situação de conflito. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos titulares dos CRI.

São Paulo, abril de 2018.



*“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea “b” da Lei nº 6404/76 e do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583 /2016, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário”*

*“As informações contidas neste Relatório não representam uma recomendação de investimento, uma análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos sob a forma de CRI”*

*“O relatório anual deste Agente Fiduciário descreve os fatos ocorridos durante o exercício de 2017 relativos à execução das obrigações assumidas pelo emissor, à administração do patrimônio separado, se for o caso, aos bens garantidores do valor mobiliário e ao fundo de amortização”*