

Relatório Anual

EXERCÍCIO 2017



Forte Securitizadora S.A.

1ª Emissão de CRI – 5ª Série



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	6
AGENDA DE EVENTOS 2018.....	6
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	7
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	7
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	10
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES	10
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	11
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	12
GARANTIA	12
DECLARAÇÃO	12

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	Forte Securitizadora S.A
Endereço da Sede:	Rua Fidêncio Ramos, 213 cj.41 – São Paulo/ SP
Telefone / Fax:	(11) 41180640
D.R.I.:	Marcelo Lomonaco Yazaki
CNPJ:	12.979.898/0001-70
Auditor:	Ernst &Young Auditores Independentes S/S
Atividade:	Atividades de Securitização de recebíveis
Categoria de Registro:	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:

15I0673551

Código ISIN:

BRFSECCRI047

Data de Emissão:

30 de setembro de 2015

Data de Vencimento:

20 de outubro de 2025

Quantidade de Certificados:

41 (quarenta e um)

Número de Séries:

1(uma)

Valor Total da Emissão:

R\$ 41.417.102,84 (quarenta e um milhões e quatrocentos e dezessete mil, cento e dois reais e oitenta e quatro centavos)

Valor Nominal:

R\$ 1.010.173,24 (um milhão, dez mil, cento e setenta e três reais e vinte e quatro centavos)

Forma:

Nominativa 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 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 do IPCA/IBGE.

Pagamento da Atualização:

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

Remuneração:

15,25% (quinze inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) a.a.

Pagamento da Remuneração:

A remuneração é devida mensalmente, no dia 20 de cada mês sendo a data de início 20 de novembro de 2015 e a data final em 20 de outubro de 2025, 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 20/11/2015 e término em 20/10/2025.

Aquisição Facultativa:

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

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Conforme informações prestadas pela Emissora os recursos obtidos com a subscrição dos CRI foram utilizados exclusivamente pela Emissora para: (i) o pagamento da aquisição dos Créditos Imobiliários vinculados à operação; (ii) a constituição do Fundo de Obras, no valor de R\$ 5.416.223,91; (iii) a constituição do Fundo de Reserva, no valor de R\$ 650.000; e (iv) o pagamento das Despesas do Patrimônio Separado no valor de R\$ 2.143.270,33.

ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS

Em 31 de maio de 2017 foi realizada Assembleia dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, onde restou aprovado:

(i) Ratificação da autorização expressa concedida pelo Investidor à Emissora para liberar a partir da data de 31 de março de 2017 parte dos recursos do Fundo de Reserva em favor doas Devedoras, exclusivamente, sob os seguintes termos:

- a) A liberação do montante de R\$1.500.000,00 (um Milão e quinhentos mil reais), desde que respeitado o limite máximo de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) por liberação mensal. A liberação mensal aqui prevista poderá ocorrer a qualquer moento, tendo como data base para liberação dos recursos a Data de Verificação.
- b) A recomposição do Fundo de Reserva a partir de julho de 2017, no qual será retido na conta Centralizadorta o valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) por mês durante 6 meses e a partir de janeiro de 2018 será retido na Conta Centralizadora o valor de R\$80.000,00 (oitenta mil reais) Por até sua efetiva recomposição, seguindo a regra prevista na definição do Fundo Reserva, ou seja, deverá corresponder a soma das próximas 03 parcelas de amortização e de juros dos CRI.
- c) Retroagir os efeitos da assembleia.
- d) Aprovar que as fiduciárias assegurem até adimplemento integral, descontem a taxa de juros dos CRI, da totalidade dos Créditos Imobiliários seja equivalente a, pelo menos 120% do saldo devedor dos CRI subscritos e integralizados após o pagamento da parcela à vencer do mês da apuração e subtrair o valor retido no Fundo de Reserva (Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor)
- e) Aprovar o cálculo da Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor, a partir da data de 31/05/2017 apenas os Créditos Imobiliários que preencherem os seguintes requisitos:
 - Possuam data de vencimento entre outubro de 2015 e pelo menos, até setembro de 2025;
 - Não ter 4 (quatro) ou mais parcelas vencidas e não pagas;
 - Nenhuma parcela em atraso por mais de 120 (cento e vinte) dias;
 - Ser oriundo do Empreendimento Imobiliário e ter reséctivo Contrato Imobiliário celebrado nos termos da Lei nº4591/64

PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2017	R\$ 1.001.614,75559814	R\$ 4.212,56930357	R\$ 1.005.827,32490171	R\$ 41.238.920,32
31/12/2016	R\$ 1.038.165,02164192	R\$ 4.366,29160839	R\$ 1.042.531,31325031	R\$ 42.743.783,84

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
41	-	-	41

¹ 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.

EVENTOS REALIZADOS 2017

Data	Evento	Valor Unitário
20/01/2017	Remuneração	R\$ 12.366,45197167
20/01/2017	Amortização	R\$ 4.940,13003692
20/02/2017	Remuneração	R\$ 12.344,58617122
20/02/2017	Amortização	R\$ 5.013,36024252
20/03/2017	Remuneração	R\$ 12.331,62578871
20/03/2017	Amortização	R\$ 5.092,04874997
20/04/2017	Remuneração	R\$ 12.311,53568116
20/04/2017	Amortização	R\$ 5.169,63771632
20/05/2017	Remuneração	R\$ 12.280,64165949
20/05/2017	Amortização	R\$ 5.244,39875285
20/06/2017	Remuneração	R\$ 12.235,34828297
20/06/2017	Amortização	R\$ 5.314,52302017
20/07/2017	Remuneração	R\$ 12.209,85418806
20/07/2017	Amortização	R\$ 5.394,78207682
20/08/2017	Remuneração	R\$ 12.117,73146470
20/08/2017	Amortização	R\$ 5.445,74071355
20/09/2017	Remuneração	R\$ 12.081,87127317
20/09/2017	Amortização	R\$ 5.524,06213994
20/10/2017	Remuneração	R\$ 12.038,96815934
20/10/2017	Amortização	R\$ 5.600,57145342
20/11/2017	Remuneração	R\$ 11.991,47599076
20/11/2017	Amortização	R\$ 5.676,23986889
20/12/2017	Remuneração	R\$ 11.974,03151599
20/12/2017	Amortização	R\$ 5.767,61492152

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

AGENDA DE EVENTOS 2018

Data	Evento
20/01/2018	Remuneração (*)
20/01/2018	Amortização (*)
20/02/2018	Remuneração (*)
20/02/2018	Amortização (*)
20/03/2018	Remuneração (*)
20/03/2018	Amortização (*)
20/04/2018	Remuneração
20/04/2018	Amortização
20/05/2018	Remuneração
20/05/2018	Amortização
20/06/2018	Remuneração
20/06/2018	Amortização
20/07/2018	Remuneração
20/07/2018	Amortização
20/08/2018	Remuneração
20/08/2018	Amortização
20/09/2018	Remuneração

20/09/2018	Amortização
20/10/2018	Remuneração
20/10/2018	Amortização
20/11/2018	Remuneração
20/11/2018	Amortização
20/12/2018	Remuneração
20/12/2018	Amortização

(*) Esse evento foi devidamente liquidado.

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2017 cumpriu regularmente 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:

Emissora:	FORTE SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	1ª Emissão
Série:	2ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 5.480.340,95 (cinco milhões, quatrocentos e oitenta mil, trezentos e quarenta reais e noventa e cinco centavos)
Quantidade de Certificados Emitidos:	05 (Cinco)
Prazo de Vencimento:	20 de agosto de 2021
Garantias:	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;
Remuneração:	14% (catorze por cento) a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	FORTE SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	1ª Emissão
Série:	3ª Série

Valor da Emissão:	R\$ 4.600.000,00 (quatro milhões, seiscentos mil reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	04 (quatro)
Prazo de Vencimento:	20 de setembro de 2019, amortização total em 30/11/2017
Garantia:	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.
Remuneração:	14% (quatorze por cento) a.a.
Situação da Emissora:	Liquidada em 30/11/2017

Emissora:	FORTE SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	1ª Emissão
Série:	4ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	05 (cinco)
Prazo de Vencimento:	20 de setembro de 2023
Garantias:	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
Remuneração:	15% (quinze por cento) a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	FORTE SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	1ª Emissão
Série:	5ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 41.417.102,84 (quarenta e um milhões e quatrocentos e dezessete mil, cento e dois reais e oitenta e quatro centavos)
Quantidade de Certificados Emitidos:	41 (quarenta e um) CRI
Prazo de Vencimento:	20 de outubro de 2025

Garantias:	a) Regime Fiduciário e consequente 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.
Remuneração:	15,25% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

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

Emissora:	FORTE SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	1ª Emissão
Série:	8ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	8 (oito) CRI
Prazo de Vencimento:	20 de novembro de 2023

Garantias:	a) Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado; b) Cessão Fiduciária de Recebíveis; c) Alienação Fiduciária de Quotas; d) Aval de Gincó Urbanismo, a BRDU, o Sr. Julio, o Sr. André e o Sr. Osvaldo no âmbito da CCBs; e) Fundo de Reserva.
Remuneração:	16,00% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	FORTE SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	1ª Emissão
Série:	9ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 9.200.000,00 (nove milhões e duzentos mil reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	30 (trinta) CRI
Prazo de Vencimento:	20 de dezembro de 2023
Garantias:	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.
Remuneração:	16,25% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não se aplica a presente Emissão

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

No decorrer do exercício de 2017 não foram realizadas alterações estatutárias pela Emissora e, tampouco foram publicadas informações relevantes sobre a Emissão.

PRINCIPAIS RUBRICAS

BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2016	AV%	2017	AV%
ATIVO CIRCULANTE	853.131	91,23%	1.548.579	74,10%
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%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	82.015	8,77%	541.228	25,90%
Imobilizado	82.015	8,77%	538.344	25,76%
Intangível	0	-	2.884	0,14%
TOTAL DO ATIVO	935.146	100%	2.089.807	100%

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2016	AV%	2017	AV%
PASSIVO CIRCULANTE	367.970	39,35%	1.457.158	69,73%
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%
Outras obrigações	3.583	0,38%	35.133	1,68%
PATRIMÔNIO LIQUIDO	567.176	60,65%	632.649	30,27%
Capital social	555.000	59,35%	555.000	26,56%
Reservas de Lucros	12.176	1,30%	77.649	3,72%
TOTAL DO PASSIVO	935.146	100%	2.089.807	100%

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	-
(=) Resultado Bruto	689.122	100,00%	3.088.075	100,00%
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%
(=) Resultado antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	240.749	34,94%	1.248.473	40,43%
Resultado financeiro líquido	404.651	58,72%	741.336	24,01%
(=) Resultado antes dos Tributos s/ o Lucro	645.400	93,66%	1.989.809	64,44%
Imposto de renda e contribuição social	-129.585	-18,80%	-680.339	-22,03%
(=) Lucro/Prejuízo do período	515.815	75%	1.309.470	42%

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 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.

DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea “b” da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1.976 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”