

Exercício 2018

RELATÓRIO ANUAL

Forte Securitizadora S.A.

1ª Emissão de CRI – 8ª Série

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	6
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS.....	6
PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS.....	6
EVENTOS REALIZADOS.....	6
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	7
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	7
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	10
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS.....	10
GARANTIA.....	10
DECLARAÇÃO.....	10

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	Forte Securitizadora S.A
Endereço da Sede:	Av. Olinda, 960, sala 803, Ed. Lozandes Corporate Desing – Torre Comercial 1 – Lozandes, Goiana - Estado de Goiás
Telefone / Fax:	(11) 2528-7739 / (11) 2528-7731
D.R.I.:	Marcelo Lomonaco Yazaki
CNPJ:	12.979.898/0001-70
Auditor:	Ernest & Yong 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:

15K0653016

Código ISIN:

BRFSECCRI070

Data de Emissão:

20 de novembro de 2015

Data de Vencimento:

20 de novembro de 2023

Quantidade de Certificados:

8 (oito)

Número de Séries:

1(uma) série

Valor Total da Emissão:

R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais)

Valor Nominal Unitário:

R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)

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, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTM.

Atualização do Valor Nominal:

Os CRI serão atualizados monetariamente pelo IGP-M/FGV

Pagamento da Atualização:

A atualização monetária será paga proporcionalmente às parcelas de amortização do Valor Nominal Unitário em cada uma das datas de amortização

Remuneração:

16% a.a.

Pagamento da Remuneração:

Data			
20/12/2015	20/01/2018	20/02/2020	20/03/2022
20/01/2016	20/02/2018	20/03/2020	20/04/2022
20/02/2016	20/03/2018	20/04/2020	20/05/2022
20/03/2016	20/04/2018	20/05/2020	20/06/2022
20/04/2016	20/05/2018	20/06/2020	20/07/2022
20/05/2016	20/06/2018	20/07/2020	20/08/2022
20/06/2016	20/07/2018	20/08/2020	20/09/2022
20/07/2016	20/08/2018	20/09/2020	20/10/2022
20/08/2016	20/09/2018	20/10/2020	20/11/2022
20/09/2016	20/10/2018	20/11/2020	20/12/2022
20/10/2016	20/11/2018	20/12/2020	20/01/2023
20/11/2016	20/12/2018	20/01/2021	20/02/2023
20/12/2016	20/01/2019	20/02/2021	20/03/2023
20/01/2017	20/02/2019	20/03/2021	20/04/2023
20/02/2017	20/03/2019	20/04/2021	20/05/2023
20/03/2017	20/04/2019	20/05/2021	20/06/2023
20/04/2017	20/05/2019	20/06/2021	20/07/2023
20/05/2017	20/06/2019	20/07/2021	20/08/2023
20/06/2017	20/07/2019	20/08/2021	20/09/2023
20/07/2017	20/08/2019	20/09/2021	20/10/2023
20/08/2017	20/09/2019	20/10/2021	20/11/2023
20/09/2017	20/10/2019	20/11/2021	
20/10/2017	20/11/2019	20/12/2021	
20/11/2017	20/12/2019	20/01/2022	
20/12/2017	20/01/2020	20/02/2022	

Amortização:

Data	% de amortização sobre o saldo do Valor Nominal Unitário
20/12/2015	0,5462%
20/01/2016	0,5561%
20/02/2016	0,5661%
20/03/2016	0,5764%
20/04/2016	0,5870%
20/05/2016	0,5978%
20/06/2016	0,6089%
20/07/2016	0,6202%
20/08/2016	0,6319%
20/09/2016	0,6438%
20/10/2016	0,6560%
20/11/2016	0,6686%
20/12/2016	0,6815%
20/01/2017	0,6947%
20/02/2017	0,7083%
20/03/2017	0,7222%
20/04/2017	0,7365%
20/05/2017	0,7512%
20/06/2017	0,7663%
20/07/2017	0,7818%
20/08/2017	0,7978%
20/09/2017	0,8142%
20/10/2017	0,8311%
20/11/2017	0,8485%
20/12/2017	0,8664%
20/01/2018	0,8849%
20/02/2018	0,9039%
20/03/2018	0,9235%
20/04/2018	0,9437%
20/05/2018	0,9645%
20/06/2018	0,9860%
20/07/2018	1,0082%
20/08/2018	1,0312%
20/09/2018	1,0549%
20/10/2018	1,0794%
20/11/2018	1,1048%
20/12/2018	1,1310%
20/01/2019	1,1582%
20/02/2019	1,1864%
20/03/2019	1,2155%
20/04/2019	1,2458%
20/05/2019	1,2772%
20/06/2019	1,3099%
20/07/2019	1,3438%
20/08/2019	1,3790%
20/09/2019	1,4157%
20/10/2019	1,4539%
20/11/2019	1,4937%

20/12/2019	1,5352%
20/01/2020	1,5786%
20/02/2020	1,6238%
20/03/2020	1,6712%
20/04/2020	1,7207%
20/05/2020	1,7727%
20/06/2020	1,8271%
20/07/2020	1,8843%
20/08/2020	1,9444%
20/09/2020	2,0076%
20/10/2020	2,0742%
20/11/2020	2,1445%
20/12/2020	2,2188%
20/01/2021	2,2974%
20/02/2021	2,3807%
20/03/2021	2,4691%
20/04/2021	2,5631%
20/05/2021	2,6632%
20/06/2021	2,7702%
20/07/2021	2,8846%
20/08/2021	3,0072%
20/09/2021	3,1390%
20/10/2021	3,2811%
20/11/2021	3,4346%
20/12/2021	3,6010%
20/01/2022	3,7820%
20/02/2022	3,9796%
20/03/2022	4,1961%
20/04/2022	4,4344%
20/05/2022	4,6979%
20/06/2022	4,9909%
20/07/2022	5,3184%
20/08/2022	5,6871%
20/09/2022	6,1050%
20/10/2022	6,5829%
20/11/2022	7,1345%
20/12/2022	7,7782%
20/01/2023	8,5392%
20/02/2023	9,4527%
20/03/2023	10,5694%
20/04/2023	11,9656%
20/05/2023	13,7611%
20/06/2023	16,1556%
20/07/2023	19,5084%
20/08/2023	24,5381%
20/09/2023	32,9219%
20/10/2023	49,6908%
20/11/2023	100,0000%

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Conforme informação prestadas pela Emissora, os recursos obtidos com a subscrição dos CRI foram utilizados exclusivamente pela Emissora conforme Termo de Securitização, bem como declarou ter observado a regular aplicação dos recursos em estrito atendimento às cláusulas do Termo de Securitização.

ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS

No decorrer do exercício de 2018 não foram realizadas Assembleias.

PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2018	-	-	-	-
31/12/2017	R\$ 877.104.24991556	R\$ 3.857.86234966	R\$ 880.962.11226522	R\$ 7.047.696,90

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
8	8	-	-

EVENTOS REALIZADOS

Data	Evento	Valor Unitário
20/01/2018	Remuneração	R\$ 10.952,57247416
20/01/2018	Amortização	R\$ 7.787,72511995
20/01/2018	Amortização Extraordinária	R\$ 2.527,30876250
20/02/2018	Remuneração	R\$ 10.920,24607421
20/02/2018	Amortização	R\$ 7.931,45919835
20/02/2018	Amortização Extraordinária	R\$ 1.902,28877500
20/03/2018	Remuneração	R\$ 10.879,39029421
20/03/2018	Amortização	R\$ 8.073,12617723
20/03/2018	Amortização Extraordinária	R\$ 5.932,28875000
20/04/2018	Remuneração	R\$ 10.712,92399480
20/04/2018	Amortização	R\$ 8.123,48273993
20/04/2018	Amortização Extraordinária	R\$ 2.321,23375000
20/05/2018	Remuneração	R\$ 10.650,15527030
20/05/2018	Amortização	R\$ 8.253,88578110
20/05/2018	Amortização Extraordinária	R\$ 841,36624376
20/06/2018	Remuneração	R\$ 10.596,99447664
20/06/2018	Amortização	R\$ 8.395,75788872
20/06/2018	Amortização Extraordinária	R\$ 681,58497006
20/07/2018	Remuneração	R\$ 10.628,51286476
20/07/2018	Amortização	R\$ 8.610,32370253
20/07/2018	Amortização Extraordinária	R\$ 3.129,38500162
20/08/2018	Remuneração	R\$ 10.678,14159922
20/08/2018	Amortização	R\$ 8.847,87265285

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.

20/08/2018	Amortização Extraordinária	R\$ 1.907,32123245
20/09/2018	Remuneração	R\$ 10.597,72134037
20/09/2018	Amortização	R\$ 8.983,05526380
20/09/2018	Amortização Extraordinária	R\$ 1.590,19501608
20/10/2018	Remuneração	R\$ 10.539,38962646
20/10/2018	Amortização	R\$ 9.141,09362452
20/10/2018	Amortização Extraordinária	R\$ 6.839,82251937
20/11/2018	Remuneração	R\$ 10.498,13019961
20/11/2018	Amortização	R\$ 9.319,57061829
20/11/2018	Amortização Extraordinária	R\$ 1.300,95372200
20/12/2018	Remuneração	R\$ 10.457,78955942
20/12/2018	Amortização	R\$ 9.503,92031949
20/12/2018	Amortização Extraordinária	R\$ 3.090,50874973
28/12/2018	Resgate Antecipado Total	R\$ 830.362,97845652

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2018 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:

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:	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 Genco 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 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 S&J 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 Ginco 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:	Houve o Resgate Antecipado em 28/12/2018

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

Austin Rating

Classe	Rating Atual	Última Alteração
1ª Emissão – 8ª série	brBB+	19/11/2018

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS

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 até o resgate total antecipado dos Certificados Recebíveis Imobiliários, que ocorreu em 28 de dezembro de 2018.

GARANTIA

Os Créditos Imobiliários que gozarão das Garantias abaixo não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do Termo de Securitização.

Foram constituídas as seguintes garantias para a presente emissão:

- (i) Aval, constituído por Gingo Urbanismo, a BRDU, o Sr. Júlio, o Sr. André e o Sr. Oswaldo; (ii) Fundo de Reserva, constituído com valor que sempre deverá corresponder no mínimo à Razão Mínima do Fundo de Reserva, mantido na Conta Centralizadora; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, da totalidade dos Direitos Creditórios decorrentes dos Contratos de Compra e Venda dos Lotes do Empreendimento; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da BRDU SPE Varzea Grande Ltda, detidas por Gingo Urbanismo e da BRDU; (v) Fundo de Obras que correspondia a R\$5.964.975,01, correspondente ao valor necessário para conclusão das obras do Loteamento na Data de Emissão.

DECLARAÇÃO

Declaramos que na qualidade de Agente Fiduciário desta emissão de CRI cumprimos todos os deveres e atribuições constantes no Termo de Securitização até o resgate total antecipado dos certificados, que ocorreu em 28 de dezembro de 2018, o qual ensejou a quitação integral dos certificados por parte da Emissora.

São Paulo, abril de 2019.



"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 2018 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"