

Relatório Anual

EXERCÍCIO
2015



▶ FORTE SECURITIZADORA S.A.

1ª Emissão – 2ª Série

FORTESEC
securitizadora




planner

ÍNDICE

CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS.....	3
CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	5
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS.....	5
PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS.....	5
EVENTOS REALIZADOS – 2015.....	6
AGENDA DE EVENTOS – 2016.....	6
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	6
ORGANOGRAMA	7
PARTICIPAÇÃO NO MERCADO.....	7
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	7
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS.....	7
INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	8
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	8
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	9
GARANTIA.....	10
PARECER.....	10
DECLARAÇÃO.....	10

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	Forte Securitizadora S.A
Endereço da Sede:	Av. Olinda, S/N, quadra H4, lote 1-3, sala 808, Ed. Lozandes Corporate Desing – Torre Comercial 1 – Lozandes, Goiana - Estado de Goiás
Telefone / Fax:	(62) 4016-7373 (62) 9625-9722
D.R.I.:	Marcos Antonio Raimundo
CNPJ:	12.979.898/0001-70
Auditor:	Baker Tilly Brasil Auditores Independentes S/S
Atividade:	Atividades de Securitização de recebíveis
Categoria de Registro:	Categoria B
Publicações:	Diário Oficial do Estado de Goiás (DOEGO) e “Diário da Manhã

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:

15H0698899

Código ISIN:

BRFSECCRI013;

Data de Emissão:

Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos certificados é o dia 14 de abril de 2015;

Data de Vencimento:

Vencimento em 20 de agosto de 2021;

Quantidade de Certificados:

Foram emitidos 5 (cinco) CRI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;

Número de Séries:

Emitida em 1(uma) série, representando a 2ª Série da 1ª Emissão;

Valor Total da Emissão:

O valor total da Emissão é de R\$ 5.480.340,95 (cinco milhões, quatrocentos e oitenta mil, trezentos e quarenta reais e noventa e cinco centavos), na data de emissão dos CRI;

Valor Nominal:

O valor nominal dos Certificados é de R\$ 1.096.068,19 (um milhão, noventa e seis mil, sessenta e oito reais e dezenove centavos), na data de emissão;

Forma:

Os CRI são da 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, , be como sobre o Fundo de Reserva, o Fundo de Obras e quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora.

Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e permanecerão separados e segregados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate dos CRIs.

Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado relacionado à Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, manterá o registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras.

A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar; por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo.

Negociação:

Os CRI da presente emissão, foram registrados para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e depósito eletrônico dos CRI realizados por meio do sistema de compensação e liquidação da CETIP.

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:

Os CRI farão jus à Remuneração incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, equivalente a 14% (catorze por cento) ao ano base 360 dias, calculado conforme fórmula constante no Termo de Securitização.

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.

Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado:

A Emissora poderá, promover a amortização extraordinária parcial dos CRI, proporcionalmente a seu valor unitário (“Amortização Extraordinária”), ou o resgate antecipado total dos CRI (“Resgate Antecipado”), sempre que houver pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários.

O Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária serão feitos por meio do pagamento (a) do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do saldo devedor à época, caso seja Resgate Antecipado, ou (b) do efetivo valor a ser amortizado pela Emissora, no caso da Amortização Extraordinária, dentro de limites estabelecidos no Termo de Securitização, em ambos os casos acrescidos da Remuneração devida desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária.

A Emissora deverá elaborar e disponibilizar uma nova Tabela Vigente, recalculado, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras.

Fundo de Liquidez:

Não se aplica a presente emissão;

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 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\$ 1.541.007,47; (iii) a constituição do Fundo de Reserva, no valor de R\$ 412.796,69; e (iv) o pagamento das Despesas do Patrimônio Separado no valor de R\$ 253.053,84).

ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS

No decorrer do exercício de 2015 não foram realizadas Assembleias.

PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2015	R\$ 1.089.417,47923593	R\$4.229,12647223	R\$ 1.093.646,60570816	R\$ 5.468.233,03

Emitidas	Resgatadas	Canceladas	Adquiridas	Em Tesouraria	Em Circulação
5	-	-	-	-	5

*O Agente Fiduciário não é responsável pelo cálculo do preço unitário do CRI. Os valores ora informados correspondem a interpretação do Termo de Securitização e seus Aditamentos, se existentes, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro.

EVENTOS REALIZADOS – 2015

Data	Evento	Valor Unitário
20/09/2015	Remuneração	R\$ 6.996,29237990
20/10/2015	Remuneração	R\$ 12.103,39216907
20/11/2015	Remuneração	R\$ 12.168,74504580
20/11/2015	Amortização	R\$ 15.834,32334395
20/12/2015	Remuneração	R\$ 12.093,24675924
20/12/2015	Amortização	R\$ 15.964,09406714

AGENDA DE EVENTOS – 2016

Data	Evento
20/01/2016	Remuneração (*)
20/01/2016	Amortização (*)
20/02/2016	Remuneração (*)
20/02/2016	Amortização (*)
20/03/2016	Remuneração (*)
20/03/2016	Amortização (*)
20/04/2016	Remuneração
20/04/2016	Amortização
20/05/2016	Remuneração
20/05/2016	Amortização
20/06/2016	Remuneração
20/06/2016	Amortização
20/07/2016	Remuneração
20/07/2016	Amortização
20/08/2016	Remuneração
20/08/2016	Amortização
20/09/2016	Remuneração
20/09/2016	Amortização
20/10/2016	Remuneração
20/10/2016	Amortização
20/11/2016	Remuneração
20/11/2016	Amortização
20/12/2016	Remuneração
20/12/2016	Amortização

(*) Esse evento já foi devidamente liquidado.

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2015 cumpriu regularmente as obrigações previstas no Termo de Securitização.

ORGANOGRAMA**PARTICIPAÇÃO NO MERCADO**

A empresa ForteSec adquire e estrutura operações com diversos tipos de créditos imobiliários, desde que estejam enquadrados dentro de critérios de elegibilidade, criando mecanismo de blindagem de forma a mitigar eventuais riscos relacionados aos recebíveis.

A ForteSec é uma sociedade por ações regida pela CVM, sendo constituída em 2010 e obtendo seu registro em junho de 2011. Acreditamos que nossos principais diferenciais são a expertise em estruturação e a excelência na gestão dos ativos imobiliários que serão lastro de suas emissões.

Nossos executivos possuem grande experiência no setor imobiliário participando diretamente da recente evolução da construção civil no Brasil, e já estruturaram mais de R\$10 bi em emissões de títulos lastreados em recebíveis imobiliários realizados em suas respectivas empresas de origem.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não se aplica a presente Emissão.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Houveram as seguintes alterações Estatutárias no decorrer de ano de 2015:

Em 20 de abril de 2015 houve a deliberação em Assembleia Geral a eleição dos seguintes membros do Conselho de Administração, de acordo com o artigo 13 do Estatuto Social, por um período de 02 (dois) anos, a findar em 30 de março de 2017, os senhores: (i) Marco Antônio Raimundo; (ii) Leonardo Furtado Rodrigues,; e (iii) Viviane Vieira Takaishi. Foi alterada a sede da Companhia, para a Avenida Olinda, S/N, quadra H4, lotes 1-3, Sala 808, Ed. Lozandes Corporate Desing Página 4 de 23 – Torre Comercial 1, Business Tower, Bairro Park Lozandes, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás - CEP: 74.884-120, pelo que o Artigo

Segundo e o Artigo Trinta e Oito do Estatuto Social da Companhia passam a vigor com as seguintes redações, respectivamente: “Artigo Segundo: A Companhia tem sede e foro na Avenida Olinda, S/N, quadra H4, lotes 1-3, Sala 808, Ed. Lozandes Corporate Desing – Torre Comercial 1, Business Tower, Bairro Park Lozandes, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás. Houve a aprovação da escolha do Diário Oficial do Estado de Goiás (DOEGO) e do jornal “Diário da Manhã” como jornais em que serão veiculadas as publicações referentes à Companhia ordenadas pela Lei das Sociedades Anônimas.

INFORMAÇÕES RELEVANTES

A seguir apresentamos os principais fatos operacionais relevantes ocorridos no exercício:

Em 03 de Abril de 2015, nesta data, a Forte Participações Ltda. (“Forte Holding”), anterior acionista controladora da Companhia e então detentora de 275.286 (duzentas e setenta e cinco mil duzentas e oitenta e seis) ações, representativas de 100% (cem por cento) do seu capital social (“Ações”), alienou sua participação para a TG Core Asset – Administração de Investimentos Ltda., com sede em Goiânia, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado Goiás sob NIRE 52 20341670-1 (“TG Core Asset”), sociedade controlada por GTC PARTICIPAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA, por meio de um Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças (“Operação”).

A TG Corre Asset tem como objeto social a administração de fundos por contrato ou comissão e holding de instituição não financeira. O preço total envolvido na Operação é de R\$ 6.317,09 (seis mil trezentos e dezessete reais e nove centavos), ou seja, aproximadamente R\$ 0,02 (dois centavos) por ação, sendo o preço total pago nesta data; A TG Corre Asset ou a Companhia não têm a intenção de promover, no prazo de um ano, o cancelamento do registro da Companhia; e 5. Verificado que não há outros acionistas da Companhia além da TG Corre Asset, que passou a ser controladora e detentora de ações representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Companhia em decorrência da Operação, a Companhia e seu acionista controlador se manifestaram no sentido de não ser necessária a oferta pública de ações da Companhia, prevista no artigo 254-A da Lei nº 6.404, de 15 de Página 2 de 2 dezembro de 1976, conforme alterada, e na Instrução CVM nº 361, de 5 de março de 2002, conforme alterada, cuja dispensa será solicitada à Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Adicionalmente, em decorrência da Operação, informamos que a administração da Companhia foi alterada para constar o Sr. Marco Antônio Raimundo foi como Diretor Presidente e de Relações com Investidores da Companhia.

PRINCIPAIS RUBRICAS

BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2014	AV%	2015	AV%
ATIVO CIRCULANTE	155.462	81,2%	142.404	72,3%
Caixa e equivalentes de caixa	146.469	76,5%	87.296	44,3%
Impostos a recuperar	8.993	4,7%	9.832	5,0%
Outros créditos	-	-	45.276	23,0%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	35.917	18,8%	54.638	27,7%
Imobilizado	32.472	17,0%	54.638	27,7%
Intangível	3.445	1,8%	-	-
TOTAL DO ATIVO	191.379	100%	197.042	100%

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2014	AV%	2015	AV%
PASSIVO CIRCULANTE	25.049	13,1%	28.138	14,3%
Conta a pagar	2.211	1,2%	10.535	5,3%
Obrigações tributárias	21.796	11,4%	1.044	0,5%
Outras obrigações	1.042	0,5%	16.559	8,4%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	166.330	86,9%	168.904	85,7%
Capital social	555.000	290,0%	555.000	281,7%
Capital social a integralizar	(132.411)	(69,2%)	(113.796)	(57,8%)
Prejuízos acumulados	(256.259)	(133,9%)	(272.300)	(138,2%)
TOTAL DO PASSIVO	191.379	100%	197.042	100%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2014	AV%	2015	AV%
Receita operacional líquida	130.947	100,0%	170.385	100,0%
(-) Despesas administrativas	(63.551)	(48,5%)	(71.413)	(41,9%)
(-) Serviços prestados por pessoas jurídicas	(68.735)	(52,5%)	(95.134)	(55,8%)
Impostos e taxas	(9.211)	(7,0%)	(14.941)	(8,8%)
(-) Depreciação e amortização	(8.333)	(6,4%)	(1.580)	(0,9%)
(=) Resultado operacional	(18.883)	(14,4%)	(12.683)	(7,4%)
Resultado financeiro líquido	(12.586)	(9,6%)	(3.358)	(2,0%)
(=)Prejuízo do período	(31.469)	(24,0%)	(16.041)	(9,4%)

COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 6,21 em 2014 e 5,06 em 2015

Liquidez Corrente: de 6,21 em 2014 e 5,06 em 2015

Liquidez Seca: de 6,21 em 2014 e 5,06 em 2015

Liquidez Imediata: de 5,85 em 2014 e 3,10 em 2015

Estrutura de Capitais:

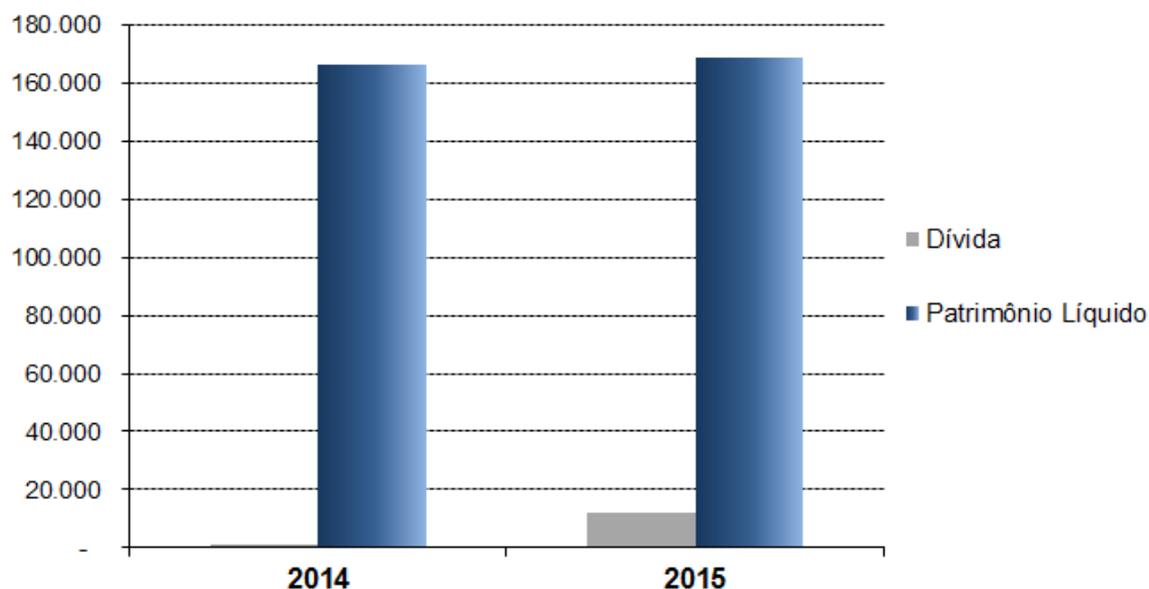
A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de 15,06% em 2014 e 16,66% em 2015. O Índice de Composição do Endividamento foi de 100,00% em 2014 e 100,00% em 2015. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido variou em 21,59% em 2014 para 32,35% em 2015. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de 21,59% em 2014 e 32,35% em 2015.

Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2014 foi de -16,44% enquanto que a de 2015 resultou em -8,14%. A Margem Líquida foi de -24,03% em 2014 contra -9,41% em 2015. O Giro do Ativo foi de 0,68 em 2014 enquanto em 2015 foi de 0,86. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de -18,92% em 2014 contra -9,50% em 2015.

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.

Gráfico: Composição da Dívida (Valores em R\$ mil)



GARANTIA

Foram constituídas as seguintes garantias para a presente emissão;

- a) Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado;
- b) Aval dado por Gustavo Luis Selig, no Contrato de Cessão;
- c) Alienação Fiduciária de Ações;
- d) Alienação Fiduciária de Quotas;
- e) Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- f) Alienação Fiduciária de Imóvel;

PARECER

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, que manteve atualizado seu registro perante a CVM – Comissão de Valores Mobiliários durante o exercício de 2015.

As demonstrações financeiras da Emissora foram auditadas pela Baker Tilly Brasil MG Auditores Independentes, cujo parecer não apresentou ressalvas.

DECLARAÇÃO

Declaramos estar aptos e reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário, de acordo com o disposto no artigo 68, alínea “b” da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1.976 e no artigo 12, alínea “I”, da Instrução CVM 28 de 23 de novembro de 1.983.

São Paulo, abril de 2016.



“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea “b” da Lei nº 6404/76 e do artigo 12 da Instrução CVM nº 28 /83, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se a disposição dos investidores 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”