



RELATÓRIO ANUAL 2016

► FORTE SECURITIZADORA S.A.

1ª Emissão – 8ª Série

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA	3
CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	5
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS.....	5
PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS	5
EVENTOS REALIZADOS – 2016	6
AGENDA DE EVENTOS – 2017	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.....	10
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS	10
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	11
GARANTIA	12
DECLARAÇÃO	12

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	Forte Securitizadora S.A
Endereço da Sede:	Av. Olinda, 960, sala 803, Ed. Lozandes Corporate Desing – Torre Comercial 1 – Lozendes, 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:	Moore Stephens Lima Lucchesi Auditores e Consultores
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:

15K0709237

Código ISIN:

BRFSECCRI088

Data de Emissão:

30 de novembro de 2015

Data de Vencimento:

20 de dezembro de 2023

Quantidade de Certificados:

30 (trinta)

Número de Séries:

1(uma)

Valor Total da Emissão:

R\$ 9.200.000,00 (nove milhões e duzentos mil reais)

Valor Nominal:

R\$ 306.666,67 (trezentos e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta 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.

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 CRI's.

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, notadamente ao fluxo de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

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 do IPCA.

Pagamento da Atualização:

O pagamento da atualização ocorrerá de acordo com a tabela Pagamento de Amortização e Remuneração 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 16,25% (dezesseis inteiros e vinte e cinco centésimos 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 de janeiro de 2016 e a data final em 20 de dezembro de 2023, 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 de janeiro de 2016 e término em 20 de dezembro de 2023.

Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado:

A Emissora deverá, 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 Atualizado dos CRI ou do saldo devedor à época, caso seja Resgate Antecipado Atualizado, 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 Atualizado 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 aquisição dos Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão.

ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS

No decorrer do exercício de 2016 não foram realizadas Assembleias.

PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2016	R\$ 289.551,74044047	R\$ 1.292,08120895	R\$ 290.843,82164942	R\$ 8.725.314,65
31/12/2015	R\$ 307.662,40747749	R\$ 1.247,83565199	R\$ 308.910,24312948	R\$ 9.267.307,29

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
30	-	-	30

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 – 2016

Data	Evento	Valor Unitário
20/01/2016	Remuneração	R\$ 3.783,15951548
20/01/2016	Amortização	R\$ 3.225,76566459
20/02/2016	Remuneração	R\$ 3.906,46816172
20/02/2016	Amortização	R\$ 3.256,52684599
20/03/2016	Remuneração	R\$ 3.914,43578435
20/03/2016	Amortização	R\$ 3.297,89000815
20/04/2016	Remuneração	R\$ 3.907,64738114
20/04/2016	Amortização	R\$ 3.327,76017987
20/05/2016	Remuneração	R\$ 3.882,24887299
20/05/2016	Amortização	R\$ 3.342,10372607
20/06/2016	Remuneração	R\$ 3.863,47592883
20/06/2016	Amortização	R\$ 3.362,35366388
20/07/2016	Remuneração	R\$ 3.850,82036653
20/07/2016	Amortização	R\$ 3.388,54623416
20/08/2016	Remuneração	R\$ 3.821,35931639
20/08/2016	Amortização	R\$ 3.400,45172831
20/09/2016	Remuneração	R\$ 3.798,07330519
20/09/2016	Amortização	R\$ 3.418,23231573
20/10/2016	Remuneração	R\$ 3.771,43331255
20/10/2016	Amortização	R\$ 3.433,08561094
20/11/2016	Remuneração	R\$ 3.731,06737300
20/11/2016	Amortização	R\$ 3.435,93644760
20/12/2016	Remuneração	R\$ 3.697,27407319
20/12/2016	Amortização	R\$ 3.444,93145337

No exercício de 2016, não ocorreram os eventos de resgate, conversão e repactuação.

AGENDA DE EVENTOS – 2017

Data	Evento
20/01/2017	Remuneração (*)
20/01/2017	Amortização (*)
20/02/2017	Remuneração (*)
20/02/2017	Amortização (*)
20/03/2017	Remuneração (*)
20/03/2017	Amortização (*)
20/04/2017	Remuneração (*)
20/04/2017	Amortização (*)
20/05/2017	Remuneração
20/05/2017	Amortização
20/06/2017	Remuneração
20/06/2017	Amortização
20/07/2017	Remuneração
20/07/2017	Amortização

20/08/2017	Remuneração
20/08/2017	Amortização
20/09/2017	Remuneração
20/09/2017	Amortização
20/10/2017	Remuneração
20/10/2017	Amortização
20/11/2017	Remuneração
20/11/2017	Amortização
20/12/2017	Remuneração
20/12/2017	Amortização

(*) Esse evento já foi devidamente liquidado.

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2016 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 agosto de 2019
Garantias:	Foram constituídas as seguintes garantias para a presente emissão: a) Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado; b) Aval prestado por Catalão, Quarteto, MGB, Max, Sr Mirosmar, Sr. Emanuel e o Sr. Maximiliano nas CCBs; c) Alienação Fiduciária de Quotas; d) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e e) Fundo de Reserva.
Remuneração:	14% (quatorze 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:	04 (quatro)
Prazo de Vencimento:	20 de setembro de 2023
Garantias:	Foram constituídas as seguintes garantias para a presente emissão: a) Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado; b) Cessão Fiduciária de Recebíveis; c) Alienação Fiduciária de Quotas Baru 21; d) Alienação Fiduciária de Quotas Devedora (Gincobaru Participações LTDA); e) Aval prestado por Ginco Urbanismo, Sr, Júlio, Sr. André e o Sr. Osvaldo, junto a CCB; e f) 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 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:	1 (um) CRI
Prazo de Vencimento:	20 de julho de 2020
Garantias:	a) Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado; b) Cessão Fiduciária de Recebíveis; c) Fundo de Reserva.
Remuneração:	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

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não se aplica a presente Emissão

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

No decorrer do exercício de 2016 não foram realizadas alterações estatutárias pela Emissora e, tampouco foram publicadas informações relevantes sobre a Emissão.

PRINCIPAIS RUBRICAS

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS

BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2015	AV%	2016	AV%
ATIVO CIRCULANTE	142.404	72,27%	853.131	91,23%
Caixa e Equivalentes de Caixa	69.332	35,19%	1.613	0,17%
Aplicações Financeiras	17.964	9,12%	262.193	28,04%
Contas a Receber	45.276	22,98%	98.975	10,58%
Tributos a Recuperar	9.832	4,99%	481.503	51,49%
Despesas Antecipadas	0	-	8.847	0,95%
PERMANENTE	54.638	27,73%	82.015	8,77%
Imobilizado	54.638	27,73%	82.015	8,77%
TOTAL DO ATIVO	197.042	100%	935.146	100%

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2015	AV%	2016	AV%
PASSIVO CIRCULANTE	28.138	14,28%	136.631	14,61%

Fornecedores	10.535	5,35%	328	0,04%
Obrigações Fiscais	1.044	0,53%	132.720	14,19%
Outras Obrigações	16.559	8,40%	3.583	0,38%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	168.904	85,72%	798.515	85,39%
Capital Social Realizado	441.204	223,91%	555.000	59,35%
Reservas de Lucros	0	-	243.515	26,04%
Lucros/Prejuízos Acumulados	-272.300	-138,19%	0	-
TOTAL DO PASSIVO	197.042	100%	935.146	100%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2015	AV%	2016	AV%
Receita de vendas e/ou serviços	188.559	100,00%	763.521	100,00%
(-)Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	-	0	-
(=) Resultado Bruto	188.559	100,00%	763.521	100,00%
(-) Despesas Gerais e Administrativas	-201.242	-106,73%	-539.417	-70,65%
(+) Outras Receitas Operacionais	0	-	16.645	2,18%
(=) Resultado antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-12.683	-6,73%	240.749	31,53%
(+) Receitas Financeiras	4.672	2,48%	2.383.851	312,22%
(-) Despesas Financeiras	-8.030	-4,26%	-1.979.200	-259,22%
(=) Resultado antes dos Tributos s/ o Lucro	-16.041	-8,51%	645.400	84,53%
IR e CS sobre o Lucro	0	-	-129.585	-16,97%
(=) Lucro/Prejuízo do período	-16.041	-9%	515.815	68%

COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 5,06 em 2015 e 6,24 em 2016

Liquidez Corrente: de 5,06 em 2015 e 6,24 em 2016

Liquidez Seca: de 5,06 em 2015 e 6,24 em 2016

Liquidez Imediata: de 3,10 em 2015 e 1,93 em 2016

Estrutura de Capitais:

A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de 16,66% em 2015 e 17,11% em 2016. O Índice de Composição do Endividamento foi de 100,00% em 2015 e 100,00% em 2016. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido variou em 32,35% em 2015 para 10,27% em 2016. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de 32,35% em 2015 e 10,27% em 2016.

Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2015 foi de -8,14% enquanto que a de 2016 resultou em 55,16%. A Margem Líquida foi de -8,51% em 2015 contra 67,56% em 2016. O Giro do Ativo foi de 0,96 em 2015 enquanto em 2016 foi de 0,82. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de -9,57% em 2015 contra 106,64% em 2016.

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 2016.

As demonstrações financeiras da Emissora foram auditadas pela MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI Auditores e Contadores, 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) Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- c) Alienação Fiduciária de Quotas;
- d) Aval de Ideia Propaganda, da Alfa Urbanismo, da Espaço Participações, da Tomazini Participações, do Sr. Pablo, Sr. Fernando, Sr. Darci, do Sr. José e Sr. Nielsen, no âmbito das CCBs.
- e) Fundo de Reserva.

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 2017.



“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 /2.016, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração se encontram 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”