

Exercício 2018

# RELATÓRIO ANUAL

---

**Forte Securitizadora S.A**

*1ª Emissão de CRI – 9ª Série*

**ÍNDICE**

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	4
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS.....	4
PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS.....	4
EVENTOS REALIZADOS 2018.....	4
AGENDA DE EVENTOS 2019.....	5
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	6
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	6
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	8
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	8
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	8
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	9
GARANTIA.....	10
DECLARAÇÃO.....	10

## CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

<b>Denominação Comercial:</b>	Forte Securitizadora S.A
<b>Endereço da Sede:</b>	Rua Fidência Ramos, 213, Conj. 41, Vila Olimpia, São Paulo - Estado de São Paulo.
<b>Telefone / Fax:</b>	(11) 2528-7739 / (11) 2528-7731
<b>D.R.I.:</b>	Marcelo Lomonaco Yazaki
<b>CNPJ:</b>	12.979.898/0001-70
<b>Auditor:</b>	Ernst & Young Auditores Independentes
<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:**

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.

**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 UTVM.

**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:**

16,25% (dezesesseis 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 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

**Fundo de Liquidez:**

Não se aplica a presente emissão

**DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

Conforme informações prestadas pela Emissora, os recursos obtidos com a subscrição dos CRI foram integralmente utilizados exclusivamente pela Emissora para pagamento à Cedente do Preço Global de Cessão, mediante a integralização da totalidade dos CRI, com base em recursos por ela recebidos com a integralização dos CRI no mercado primário

**ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS**

No decorrer do exercício de 2018 não foram realizadas Assembleias.

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

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2018	R\$ 215.543.86136321	R\$ 961.83214975	R\$ 216.505.69351296	R\$ 6.495.170,81
31/12/2017	R\$ 255.569.26016794	R\$ 1.140.43948811	R\$ 256.709.69965605	R\$ 7.701.290,99

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
30	-	-	30

**EVENTOS REALIZADOS 2018**

Data	Evento	Valor Unitário
20/01/2018	Remuneração	R\$ 3.232.84726716
20/01/2018	Amortização	R\$ 3.556.01163381
20/02/2018	Remuneração	R\$ 3.201.97474519
20/02/2018	Amortização	R\$ 3.571.75582347
20/03/2018	Remuneração	R\$ 3.166.03132037
20/03/2018	Amortização	R\$ 3.582.06003748
20/04/2018	Remuneração	R\$ 3.130.78902247

<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.

20/04/2018	Amortização	R\$ 3.593.51202555
20/04/2018	Amortização Extraordinária	R\$ 5.210.31587114
20/05/2018	Remuneração	R\$ 3.022.34144259
20/05/2018	Amortização	R\$ 3.520.01971481
20/06/2018	Remuneração	R\$ 2.984.44497760
20/06/2018	Amortização	R\$ 3.527.64540814
20/07/2018	Remuneração	R\$ 2.951.66330300
20/07/2018	Amortização	R\$ 3.541.96108632
20/08/2018	Remuneração	R\$ 2.943.56754783
20/08/2018	Amortização	R\$ 3.586.56342086
20/09/2018	Remuneração	R\$ 2.907.84697151
20/09/2018	Amortização	R\$ 3.598.31004804
20/10/2018	Remuneração	R\$ 2.862.41186258
20/10/2018	Amortização	R\$ 3.598.30644973
20/11/2018	Remuneração	R\$ 2.830.49744262
20/11/2018	Amortização	R\$ 3.615.57368393
20/11/2018	Amortização Extraordinária	R\$ 1.489.75234240
20/12/2018	Remuneração	R\$ 2.778.47866205
20/12/2018	Amortização	R\$ 3.607.21902398
20/12/2018	Amortização Extraordinária	R\$ 895.22132578

No exercício de 2018, não ocorreram os eventos de resgate, conversão e repactuação.

**AGENDA DE EVENTOS 2019**

<b>Data</b>	<b>Evento</b>
20/01/2019	Remuneração (*)
20/01/2019	Amortização (*)
20/01/2019	Amortização Extraordinária (*)
20/02/2019	Remuneração (*)
20/02/2019	Amortização (*)
20/02/2019	Amortização Extraordinária (*)
20/03/2019	Remuneração (*)
20/03/2019	Amortização (*)
20/04/2019	Remuneração
20/04/2019	Amortização
20/05/2019	Remuneração
20/05/2019	Amortização
20/06/2019	Remuneração
20/06/2019	Amortização
20/07/2019	Remuneração
20/07/2019	Amortização
20/08/2019	Remuneração
20/08/2019	Amortização
20/09/2019	Remuneração
20/09/2019	Amortização
20/10/2019	Remuneração
20/10/2019	Amortização
20/11/2019	Remuneração
20/11/2019	Amortização
20/12/2019	Remuneração

<b>20/12/2019</b>	Amortização
-------------------	-------------

(\*) Esse evento já foi devidamente liquidado.

### **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:

<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 consequente 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>	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 consequente 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 S&J 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 Gincó 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

#### CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão.

#### ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

No decorrer do exercício de 2018 não foram realizadas alterações estatutárias pela Emissora e, tampouco foram publicadas informações relevantes sobre a Emissão.

#### PRINCIPAIS RUBRICAS

##### BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

<b>ATIVO</b>	<b>2017</b>	<b>AV%</b>	<b>2018</b>	<b>AV%</b>
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>1.548.579</b>	<b>74,10%</b>	<b>1.944.889</b>	<b>81,74%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	267.038	12,78%	826.884	34,75%
Aplicações Financeiras	110.328	5,28%	0	-
Contas a Receber	108.943	5,21%	85.019	3,57%
Estoques	0	-	0	-
Ativos Biológicos	0	-	0	-
Tributos a Recuperar	1.050.860	50,29%	655.004	27,53%
Despesas Antecipadas	11.410	0,55%	29.176	1,23%
Outros Ativos Circulantes	0	-	348.806	14,66%
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>541.228</b>	<b>25,90%</b>	<b>434.439</b>	<b>18,26%</b>
Imobilizado	538.344	25,76%	410.185	17,24%
Intangível	2.884	0,14%	24.254	1,02%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>2.089.807</b>	<b>100%</b>	<b>2.379.328</b>	<b>100%</b>

##### BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

<b>PASSIVO</b>	<b>2017</b>	<b>AV%</b>	<b>2018</b>	<b>AV%</b>
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>1.457.158</b>	<b>69,73%</b>	<b>580.612</b>	<b>24,40%</b>
Obrigações Sociais e Trabalhistas	682.541	32,66%	0	-
Fornecedores	36.397	1,74%	113.287	0,047613

## RELATÓRIO ANUAL 2018

Obrigações Fiscais	703.087	33,64%	41.448	1,74%
Outras Obrigações	35.133	1,68%	425.877	17,90%
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
Empréstimos e financiamentos	0	-	0	-
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>632.649</b>	<b>30,27%</b>	<b>1.798.716</b>	<b>75,60%</b>
Capital Social Realizado	555.000	26,56%	555.000	23,33%
Reservas de Lucros	77.649	3,72%	1.243.716	52,27%
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>2.089.807</b>	<b>100%</b>	<b>2.379.328</b>	<b>100%</b>

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

<b>DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO</b>	<b>2017</b>	<b>AV%</b>	<b>2018</b>	<b>AV%</b>
Receita operacional líquida	3.418.533	100,00%	3.565.654	100,00%
Custo das mercadorias e produtos vendidos	0	-	0	-
<b>(-) Lucro Bruto</b>	<b>3.418.533</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.565.654</b>	<b>100,00%</b>
Despesas Gerais e Administrativas	-2.192.971	-64,15%	-2.211.899	-62,03%
Outras Receitas Operacionais	22.911	0,67%	38.537	1,08%
Outras Despesas Operacionais	0	-	-24.927	-0,70%
<b>Resultado antes do resultado financeiro e impostos</b>	<b>1.248.473</b>	<b>36,52%</b>	<b>1.367.365</b>	<b>38,35%</b>
Receitas financeiras	3.160.310	92,45%	5.024.150	140,90%
Despesas financeiras	-2.418.974	-70,76%	-4.123.501	-115,65%
<b>Resultado antes dos impostos</b>	<b>1.989.809</b>	<b>58,21%</b>	<b>2.268.014</b>	<b>63,61%</b>
Imposto de renda e contribuição social corrente	-680.339	-19,90%	-724.375	-20,32%
Imposto de renda e contribuição social diferido	0	-	0	-
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>1.309.470</b>	<b>38,31%</b>	<b>1.543.639</b>	<b>43,29%</b>

### COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 1,06 em 2017 e 3,35 em 2018  
Liquidez Corrente: de 1,06 em 2017 e 3,35 em 2018  
Liquidez Seca: de 1,06 em 2017 e 3,35 em 2018  
Liquidez Imediata: de 0,18 em 2017 e 1,42 em 2018

Estrutura de Capitais:

A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de 230,33% em 2017 e 32,28% em 2018. O Índice de Composição do Endividamento variou de 100,00% em 2017 para 100,00% em 2018. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido variou em 85,55% em 2017 para 24,15% em 2018. A Empresa apresentou um índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de 85,55% em 2017 e 24,15% em 2018.

Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2017 foi de 62,66% enquanto que a de 2018 resultou em 64,88%. A Margem Líquida foi de 38,31% em 2017 contra 43,29% em 2018. O Giro do Ativo foi de 1,64 em 2017 enquanto em 2018 foi de 1,50. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de 206,98% em 2017 contra 85,82% em 2018.

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 2018.

As demonstrações financeiras da Emissora foram auditadas pela Ernst & Young Auditores Independentes, cujo parecer apresentou a seguinte ressalva:

*"Análise do valor recuperável dos certificados de recebíveis dos patrimônios separados (CRIs - Certificados de recebíveis imobiliários e CRAs - Certificados de recebíveis do agronegócio)*

*A análise do valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio (CRIs e CRAs, respectivamente) de cada patrimônio em separado envolve um elevado nível de julgamento por parte da administração. A determinação desse valor considera a existência de evidência objetiva de perda no valor recuperável do título, com base em fatores internos e externos, tais como níveis de inadimplência, condição do devedor e garantias atreladas aos certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, bem como o cenário econômico atual e prospectivo.*

*A Companhia é responsável pelo gerenciamento dos recebimentos desses ativos, bem como o pagamento dos CRIs e CRAs em conexão às suas obrigações junto ao agente fiduciário, legitimando a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores. Devido à relevância dos montantes envolvidos, ao elevado volume de recebíveis imobiliários e do agronegócio e à necessidade de controles adequados para o gerenciamento do registro, atualização e baixa da carteira de recebíveis imobiliários e do agronegócio, bem como dos CRIs e CRAs associados, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.*

*Como nossa auditoria conduziu esse assunto:*

*Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a análise dos contratos de cessão de crédito e termos de securitização, procedimentos de confirmações externas junto ao agente fiduciário para confirmação do saldo devedor dos CRIs e CRAs, análise dos recebíveis lastreados, análise da custódia e recálculo do valor presente dos recebíveis relacionados aos CRIs e CRAs e análise de suficiência entre o valor presente dos CRIs e CRAs e o valor presente dos recebíveis lastreados. Adicionalmente, analisamos a adequação das divulgações da Companhia sobre o Patrimônio em separado, conforme Nota Explicativa 18.*

*Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis a capacidade de geração de caixa dos recebíveis que servem de lastro para os Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio em relação ao valor exposto dos Certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio (CRIs e CRAs)”*

### **GARANTIA**

Foram constituídas as seguintes garantias para a presente emissão:

- (i) Aval;
- (ii) Fundo de Reserva;
- (iii) Cessão Fiduciária;
- (iv) Alienação Fiduciária de Quotas;
- (v) Hipoteca

### **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 encontramos 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 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"*