

EXERCÍCIO 2021

RELATÓRIO ANUAL

Forte Securitizadora S.A.
1ª Emissão de CRI – 9ª Série



Trustee DTVM

ÍNDICE

EMISSIONA.....	2
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	2
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	1
ASSEMBLEIAS DE TITULARES DOS CRI.....	1
POSIÇÃO DOS CRI	1
EVENTOS REALIZADOS 2021.....	1
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	2
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	2
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	2
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS.....	2
GARANTIA.....	2
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS.....	3
DECLARAÇÃO	3

EMISSIONORA

Denominação Comercial:	Forte Securitizadora S.A.
CNPJ:	12.979.898/0001-70
Categoria de Registro:	Categoria B

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**Oferta:**

Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009

Número da Emissão:

1ª Emissão

Séries:

1 (uma)

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

15K0709237

Código ISIN:

BRFSECCRI088

Coordenador líder:

Geração Futuro Corretora de Valores S.A.

Data de Emissão:

30 de novembro de 2015

Data de Vencimento:

20 de dezembro de 2023

Quantidade:

30 (trinta)

Valor Total das Séries:

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 e escritural

Negociação:

Os CRI foram depositados 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 UTMV

Atualização do Valor Nominal:

Os CRI serão atualizados monetariamente pelo IPCA/ IBGE

Pagamento da Atualização:

Data de Pagamento da Atualização	Data de Pagamento da Atualização	Data de Pagamento da Atualização	Data de Pagamento da Atualização
20/01/2016	20/01/2018	20/01/2020	20/01/2022
20/02/2016	20/02/2018	20/02/2020	20/02/2022
20/03/2016	20/03/2018	20/03/2020	20/03/2022

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

Remuneração:

16,25% a.a.

Início da Rentabilidade:

A partir da data de emissão

Pagamento da Remuneração:

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

20/03/2017	20/03/2019	20/03/2021	20/03/2023
20/04/2017	20/04/2019	20/04/2021	20/04/2023
20/05/2017	20/05/2019	20/05/2021	20/05/2023
20/06/2017	20/06/2019	20/06/2021	20/06/2023
20/07/2017	20/07/2019	20/07/2021	20/07/2023
20/08/2017	20/08/2019	20/08/2021	20/08/2023
20/09/2017	20/09/2019	20/09/2021	20/09/2023
20/10/2017	20/10/2019	20/10/2021	20/10/2023
20/11/2017	20/11/2019	20/11/2021	20/11/2023
20/12/2017	20/12/2019	20/12/2021	20/12/2023

Amortização:

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário		
20/01/2016	1,04%	20/08/2018	1,54%
20/02/2016	1,05%	20/09/2018	1,56%
20/03/2016	1,06%	20/10/2018	1,59%
20/04/2016	1,08%	20/11/2018	1,61%
20/05/2016	1,09%	20/12/2018	1,64%
20/06/2016	1,10%	20/01/2019	1,67%
20/07/2016	1,11%	20/02/2019	1,69%
20/08/2016	1,12%	20/03/2019	1,72%
20/09/2016	1,14%	20/04/2019	1,75%
20/10/2016	1,15%	20/05/2019	1,79%
20/11/2016	1,16%	20/06/2019	1,82%
20/12/2016	1,18%	20/07/2019	1,85%
20/01/2017	1,19%	20/08/2019	1,89%
20/02/2017	1,20%	20/09/2019	1,92%
20/03/2017	1,22%	20/10/2019	1,96%
20/04/2017	1,23%	20/11/2019	2,00%
20/05/2017	1,25%	20/12/2019	2,04%
20/06/2017	1,27%	20/01/2020	2,08%
20/07/2017	1,28%	20/02/2020	2,13%
20/08/2017	1,30%	20/03/2020	2,17%
20/09/2017	1,32%	20/04/2020	2,22%
20/10/2017	1,33%	20/05/2020	2,27%
20/11/2017	1,35%	20/06/2020	2,33%
20/12/2017	1,37%	20/07/2020	2,38%
20/01/2018	1,39%	20/08/2020	2,44%
20/06/2018	1,49%	20/09/2020	2,50%
20/02/2018	1,41%	20/10/2020	2,56%
20/03/2018	1,43%	20/11/2020	2,63%
20/04/2018	1,45%	20/12/2020	2,70%
20/05/2018	1,47%	20/01/2021	2,78%
20/07/2018	1,52%	20/02/2021	2,86%
		20/03/2021	2,94%
		20/04/2021	3,03%
		20/05/2021	3,13%
		20/06/2021	3,23%
		20/07/2021	3,33%
		20/08/2021	3,45%
		20/09/2021	3,57%
		20/10/2021	3,70%
		20/11/2021	3,85%
		20/12/2021	4,00%
		20/01/2022	4,17%
		20/02/2022	4,35%
		20/03/2022	4,55%
		20/04/2022	4,76%
		20/05/2022	5,00%
		20/06/2022	5,26%
		20/07/2022	5,56%
		20/08/2022	5,88%
		20/09/2022	6,25%
		20/10/2022	6,67%
		20/11/2022	7,14%
		20/12/2022	7,69%
		20/01/2023	8,33%
		20/02/2023	9,09%
		20/03/2023	10,00%
		20/04/2023	11,11%
		20/05/2023	12,50%
		20/06/2023	14,29%
		20/07/2023	16,67%
		20/08/2023	20,00%
		20/09/2023	25,00%
		20/10/2023	33,33%
		20/11/2023	50,00%
		20/12/2023	100,00%

Resgate Antecipado:

A qualquer tempo, sempre que houver pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários

As características acima contemplavam o previsto no Termo de Securitização e aditamentos subsequentes, celebrados até o encerramento do exercício de 2020, qual seja 1º Aditamento ao Termo de Securitização, celebrado em 14 de dezembro de 2015. Veja na íntegra:

[TERMO DE SECURITIZAÇÃO](#)
[1º ADITAMENTO](#)

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Conforme informações prestadas pela Emissora, os recursos captados com a Emissão foram integralmente utilizados para: (i) pagamentos de despesas; (ii) constituição do Fundo de Reserva e; (iii) depósito na Conta de Livre Movimentação da Devedora após os pagamentos de (i), (ii), conforme previsto na cláusula 8.15 do Termo de Securitização, sendo certo que observada a ordem de alocação acima 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 DE TITULARES DOS CRI

Não foram realizadas assembleias de titulares dos CRI no exercício de 2021.

POSIÇÃO DOS CRI¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2020	R\$ 23.343.785.998,53	R\$ 104.168.143,45	R\$ 23.447.954.141,98	R\$ 703.438,62

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
30	30	-	-

EVENTOS REALIZADOS 2021

Data	Evento	Valor Unitário
20/01/2021	Remuneração	R\$ 296.446.948,36
20/01/2021	Amortização	R\$ 652.161.212,75
20/01/2021	Amortização Extraordinária	R\$ 418.405.000,00
20/02/2021	Remuneração	R\$ 286.748.777,69
20/02/2021	Amortização	R\$ 648.834.634,81
20/02/2021	Amortização Extraordinária	R\$ 132.934.333,33
20/03/2021	Remuneração	R\$ 277.569.663,42
20/03/2021	Amortização	R\$ 646.552.155,69
20/03/2021	Amortização Extraordinária	R\$ 153.947.333,33
20/04/2021	Remuneração	R\$ 269.762.064,12
20/04/2021	Amortização	R\$ 647.401.214,54
20/04/2021	Amortização Extraordinária	R\$ 340.788.666,66
20/05/2021	Remuneração	R\$ 259.677.203,67
20/05/2021	Amortização	R\$ 642.674.184,96
20/05/2021	Amortização Extraordinária	R\$ 235.663.666,66
20/06/2021	Remuneração	R\$ 249.357.161,60
20/06/2021	Amortização	R\$ 637.039.396,55
20/06/2021	Amortização Extraordinária	R\$ 352.241,00
20/07/2021	Resgate Antecipado Total	R\$ 869.315.314,08
20/07/2021	Amortização Extraordinária	R\$ 18.284.209.054,03

¹ Ressaltamos que as informações refletem nossa interpretação do Termo de Securitização e aditamentos subsequentes, se for o caso. A Trustee DTVM não se responsabiliza direta ou indiretamente pelo cálculo apresentado, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro.

No exercício de 2021, não ocorreram os eventos de conversão e repactuação.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2021 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 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, informamos que este Agente Fiduciário atuou, no decorrer do exercício de 2021, e/ou 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:	1º 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:	Os Cris venceram 20.09.2023
Garantias:	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 Gincó Urbanismo, Sr. Júlio, Sr. André e o Sr. Osvaldo, junto a CCB; e e) Fundo de Reserva
Remuneração:	15% a.a.
Situação da Emissora:	A Emissão foi resgatada em 19.02.2021

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Austin Rating

Classe	Rating Atual	Rating Anterior	Última Alteração
1ª Emissão de CRI – 9ª Série	brBBB(sf)'	'brBB(sf)'	14/06/2022

ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

Informamos que não havia previsão de cálculo de covenants e limites financeiros para a presente emissão.

GARANTIA

Foram constituídas as seguintes garantias para a presente emissão:

- (i) Aval, prestado por Sra. Cicera, a Ideia Propaganda, a Alfa Urbanismo, a Espaço Participações, a Tomazini Participações, o Sr. Pablo, o Sr. Fernando, o Sr. Darci, o Sr. Jose e o Sr. Nielsen, conforme estabelecido nas CCBs;
- (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, devidos por Compradores e titulares e/ou que venham a ser titulares pela Devedora, em razão da celebração de Compromissos de Compra e Venda referentes

aos Lotes do Loteamento, por meio do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, devidamente registrado no 5º RTD Rio de Janeiro, no RTD de Tocantis e no RTD de Marapá PA.
(iv) Alienação Fiduciária de Quotas, por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, devidamente registrado no 2º RTD de Goiânia;
(v) Hipoteca, por meio do Escritura Pública de Constituição de Hipoteca, devidamente averbada, na matrícula do imóvel.

FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

Fundo de Reserva: Foi constituído um Fundo de Reserva na Conta Centralizadora para fazer frente aos pagamentos das Obrigações Garantidas, com um montante mínimo no valor das 03 (três) próximas parcelas mensais vincendas subsequentes do Fluxo de Pagamento da CCB.

DECLARAÇÃO

Declaramos que na qualidade de Agente Fiduciário desta emissão de CRI cumprimos todos os deveres e atribuições constantes no Termo de Securitização até a data de pagamento total do saldo devedor dos CRI que ocorreu em 20 de julho de 2021, o qual ensejou a quitação integral dos CRI por parte da Emissora.

São Paulo, abril de 2021



"Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, alínea "b" da Lei nº 6.404 de dezembro de 1976 e do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, 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 2021 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"