

Demonstrações Financeiras
Patrimônio Separado da 1ª Emissão -
Série 215ª – IF 19B0804002, Série 216ª – IF 19B0804003 e Série
217ª – IF 19B0804004

(Administrado por Forte Securitizadora S.A.)

30 de junho de 2019
com Relatório do Auditor Independente

Patrimônio Separado das Séries da 1ª Emissão: Série 215ª – IF 19B0804002, Série 216ª – IF 19B0804003, Série 217ª – IF 19B0804004 – (Administrado por Forte Securitizadora S.A)

Demonstrações financeiras

30 de junho de 2019

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial6

Demonstração do resultado8

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto9

Notas explicativas às demonstrações financeiras10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Investidores do

Patrimônio Separado das Séries 215^a, 216^a e 217^a da primeira emissão – Códigos IF 19B0804002, 19B0804003 e 19B0804004 – Administrado por Forte Securitizadora S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado das Séries 215^a, 216^a e 217^a da primeira emissão identificadas com os Códigos IF 19B0804002, 19B0804003 e 19B0804004 ("Patrimônio Separado"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 30 de junho de 2019 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 9.514/97, e também consideram as disposições previstas na ICVM 480/2018 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme nota explicativa nº 2.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase – Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre o uso

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2, que descreve que a base contábil de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras foram elaboradas com o propósito exclusivo de atender ao Art. 34 da ICVM 600/2018, que requer que as Securitizadoras considerem cada Patrimônio Separado, não consolidado, como uma Entidade que reporta para fins de demonstrações financeiras individuais. Adicionalmente, o art. 25-A da ICVM 600/2018 dispensou a apresentação comparativa na adoção inicial da instrução. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outras finalidades. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

Lastros dos direitos creditórios

Conforme apresentado na nota explicativa nº 4, em 30 de junho de 2019, o saldo de direitos creditórios detidos pelo Patrimônio Separado totalizava R\$48.108 mil, referentes às suas emissões de certificado de recebíveis imobiliários (“CRI”). É requerido que a Administradora do Patrimônio Separado mantenha um controle individual e independente de cada um dos patrimônios separados, por emissão de certificado de recebíveis em que foram instituídos o regime fiduciário, conforme estabelecido na legislação e dispositivos que regulam as demonstrações contábeis fiduciárias.

Consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria devido à relevância do saldo e pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o teste de existência por meio da inspeção, em base amostral, dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios e avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas na nota explicativa nº 4 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência do lastro dos direitos creditórios, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas de registro dos direitos creditórios adotados pela Administração, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Perda por redução ao valor recuperável dos direitos creditórios

Conforme apresentado nota explicativa nº 4, em 30 de junho de 2019, o saldo de provisão por redução de valor recuperável constituída sobre o saldo de direitos creditórios detidos pelo Patrimônio Separado era de R\$(6.364) mil. O valor recuperável é determinado por meio de estudo técnico, o qual contempla a utilização de julgamentos e premissas relevantes, que incluem análises sobre fatores externos, condições econômicas gerais e capacidade de liquidação futura pelo devedor/cedente, bem como fatores internos, tais como históricos de pagamentos e garantias.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos e à necessidade da existência efetiva de controles internos, que estejam em pleno funcionamento durante todo o período para assegurar o registro e precisão da avaliação e julgamento inerente à determinação do valor recuperável dos direitos creditórios.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a avaliação da consistência dos dados e premissas utilizadas na preparação dessa análise, tais como históricos de pagamentos, capacidade de liquidação futura e avaliações das garantias, bem como a avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas na nota explicativa nº 4 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o valor recuperável dos direitos creditórios, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas de valor recuperável dos direitos creditórios adotados pela Administração, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Responsabilidade da Administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Patrimônio Separado ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Patrimônio Separado são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de setembro de 2019.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC-1SP209240/O-7

Forte Securitizadora S.A.

Balanço patrimonial

Vinculado ao patrimônio separado das Séries Série 215^a – IF 19B0804002, Série 216^a – IF 19B0804003, Série 217^a – IF 19B0804004.

Exercício findo em 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais)

	Notas	30/06/2019
Ativo		
Circulante		3.816
Caixa e equivalentes de caixa		722
Direitos creditórios		3.094
Recebíveis imobiliários	4	3.658
(-) Perdas Estimadas com Créditos de Liquidação Duvidosa	4	(564)
Não circulante		38.651
Direitos creditórios		38.650
Recebíveis imobiliários	4	44.450
(-) Perdas Estimadas com Créditos de Liquidação Duvidosa	4	(5.800)
Outros Créditos		1
Total do ativo		42.467

Forte Securitizadora S.A.

Balanco patrimonial

Vinculado ao patrimônio separado das Séries Série 215^a – IF 19B0804002, Série 216^a – IF 19B0804003, Série 217^a – IF 19B0804004.

Exercício findo em 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais)

	Notas	30/06/2019
Passivo		
Circulante		852
Captação de recursos		852
Obrigações por emissão de CRI	5	852
Não circulante		38.615
Captação de recursos		9.502
Obrigações por emissão de CRI	5	9.502
Outras obrigações		1
Participação residual do cedente	7	32.112
 Total do passivo		42.467

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Forte Securitizadora S.A.

Demonstração de resultado

Vinculado ao patrimônio separado da Série 215^a – IF 19B0804002, Série 216^a – IF 19B0804003, Série 217^a – IF 19B0804004

Exercício findo em 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais)

	Notas	30/06/2019
Receitas/(despesas) da operação		
Juros e atualização de CRI		(534)
Outros custos da operação	8	(536)
Resultado bruto da operação		(1.070)
Outras receitas (despesas) operacionais		
Despesas administrativas	9	(156)
Receitas financeiras	10	6
Resultado das operações sujeitas ao regime fiduciário	11	1.220
		1.070
Resultado líquido do exercício		-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Forte Securitizadora S.A.

Demonstração do fluxo de caixa – método direto

Vinculado ao patrimônio separado Série 215^a – IF 19B0804002, Série 216^a – IF 19B0804003, Série 217^a – IF 19B0804004

Exercício findo em 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais)

	30/06/2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Subscrição de CRI	2.212
Recebimento de carteira	760
Pagamento da liquidação de CRI à cedente	(1.187)
Pagamento a fornecedores	(559)
Pagamento de despesas diversas	(93)
Pagamento de impostos	(35)
Outras entradas	1
	1.099
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Pagamento de amortização de CRI	(140)
Pagamento de juros de CRI	(237)
	(377)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	722
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	722
Aumento Líquido de caixa e equivalentes de caixa	722

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Forte Securitizadora S.A.

Série 215^a – IF 19B0804002, Série 216^a – IF 19B0804003, Série 217^a – IF 19B0804004

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o exercício findo em 30 de junho de 2019, levantadas para patrimônio separado constituído segundo a Lei 9.514/97

(Em milhares de reais - R\$)

1. Contexto operacional

A Forte Securitizadora S.A. (“Emissora”) é uma empresa domiciliada no Brasil, com escritório localizado na cidade de São Paulo - SP, na Rua Fidêncio Ramos, 213 - Conjunto 41 - Vila Olímpia.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e em cumprimento ao disposto no artigo 12 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 e da IN CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, a Emissora constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”) aos quais se referem as demonstrações financeiras ora disponibilizadas, relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2019.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

a) Datas de início e término das emissões

CRI Senior e Subordinado I

Início em 26/02/2019

Término em 21/06/2027

CRI Subordinado II

Início em 26/02/2019

Término em 20/09/2031

b) Sumário das operações efetuadas

Emissão lastreada em créditos imobiliários de um loteamento localizado na cidade de Luís Eduardo Magalhães – BA.

c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios

A operação não tem previsão de revolvência durante o seu curso.

d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos

A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da emissão.

Forte Securitizadora S.A.

Série 215^a – IF 19B0804002, Série 216^a – IF 19B0804003, Série 217^a – IF 19B0804004

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o exercício findo em 30 de junho de 2019, levantadas para patrimônio separado constituído segundo a Lei 9.514/97

(Em milhares de reais - R\$)

1. Contexto operacional - Continuação

- e) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobre colateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício

As principais garantias e *covenants* atrelados às operações são: Fundo de Reserva, Razão de Garantia de Saldo Devedor e Razão de Garantia de Fluxo Mensal, entre outras criadas caso a caso e descritas no Termo de Securitização e/ou Contrato de Cessão de Créditos de cada operação. Outras garantias em geral utilizadas nas operações da Emissora são: coobrigação dos tomadores, fiança ou aval, alienação fiduciária de imóveis e alienação fiduciária de participações societárias

2. Base de preparação

As informações anuais individuais do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados (nota 3), de acordo com os requerimentos do artigo 34 da Instrução CVM 600, de 1º de agosto de 2018, que dispensa a apresentação destas demonstrações financeiras de forma comparativa em sua adoção inicial.

A emissão das informações anuais individuais foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 30 de setembro de 2019.

Moeda funcional e moeda de apresentação: estas informações anuais individuais são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Emissora. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

Uso de estimativas e julgamentos: a preparação das informações anuais individuais exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de maneira contínua.

Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas.

Forte Securitizadora S.A.

Série 215^a – IF 19B0804002, Série 216^a – IF 19B0804003, Série 217^a – IF 19B0804004

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o exercício findo em 30 de junho de 2019, levantadas para patrimônio separado constituído segundo a Lei 9.514/97

(Em milhares de reais - R\$)

3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados

As principais práticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras estão descritas abaixo, aplicadas de modo consistente no exercício apresentado.

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem caixa, contas bancárias e investimentos a curto prazo com liquidez imediata e com baixo risco de variação no valor de mercado, sendo demonstrados pelo custo acrescido de juros auferidos.

b) Ativos financeiros não derivativos

Os ativos financeiros são classificados no seu reconhecimento inicial. A sua classificação depende da finalidade para o qual eles foram adquiridos e do modelo de negócios da Companhia, os quais são classificados nas seguintes categorias:

- (i) Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado e
- (ii) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

A Emissora baixa um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se for o caso, quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado (VJR)

Representados por aplicações financeiras e mensurados pelo valor justo por meio do resultado, de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

São representados por direitos creditórios, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

Forte Securitizadora S.A.

Série 215^a – IF 19B0804002, Série 216^a – IF 19B0804003, Série 217^a – IF 19B0804004

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o exercício findo em 30 de junho de 2019, levantadas para patrimônio separado constituído segundo a Lei 9.514/97

(Em milhares de reais - R\$)

3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados -- Continuação

c) Passivos financeiros não derivativos

São representados substancialmente por obrigações por emissão de CRI/CRA, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

d) Outros ativos e passivos circulantes

Os demais ativos e passivos são demonstrados ao custo, incluindo os rendimentos e as variações monetárias auferidas e, quando aplicável, o efeito do seu ajuste para o valor justo ou de realização.

e) Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são apresentadas de acordo com as regras estabelecidas no CPC 25: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como perdas possíveis são apenas divulgadas em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

f) Redução ao valor recuperável (“impairment”)

Ativos financeiros

O Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos e ao Patrimônio Separado de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Patrimônio Separado espera receber).

Forte Securitizadora S.A.

Série 215^a – IF 19B0804002, Série 216^a – IF 19B0804003, Série 217^a – IF 19B0804004

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o exercício findo em 30 de junho de 2019, levantadas para patrimônio separado constituído segundo a Lei 9.514/97

(Em milhares de reais - R\$)

3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados-- Continuação

O valor contábil dos ativos não financeiros do Patrimônio Separado é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

g) Resultado

Receitas da operação

É formada pelo montante de juros, deságios/ágios, atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos moratórios, multas, entre outras) auferidas nas carteiras de recebíveis imobiliários.

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômicos financeiros poderão ser efetivamente auferidos, (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Despesas da operação

É formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apuradas nos Certificados de Recebíveis imobiliários emitidos, bem como demais despesas vinculadas diretamente à emissão desses certificados.

Essas despesas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (ii) de que o valor da despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Resultado das operações sujeitas ao regime fiduciário

É formado como consequência do processo de segregação das demonstrações financeiras dos patrimônios separados das demonstrações financeiras da securitizadora, dentre os quais se destacam a observância da legislação aplicável aos CRI e a legislação tributária, representando a destinação do resultado apurado no período, para composição dos valores a serem suportados pelo investidor, caso essas insuficiências venham efetivamente a impactar às expectativas de retorno da emissão ou por valores a serem destinados no encerramento da operação conforme estabelece as determinações legais.

Forte Securitizadora S.A.

Série 215^a – IF 19B0804002, Série 216^a – IF 19B0804003, Série 217^a – IF 19B0804004

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o exercício findo em 30 de junho de 2019, levantadas para patrimônio separado constituído segundo a Lei 9.514/97

(Em milhares de reais - R\$)

3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados-- Continuação

h) Imposto de renda e contribuição social

Em decorrência do disposto na legislação tributária vigente, a tributação dos eventuais resultados do Patrimônio Separado é realizada em base consolidada com os resultados registrados pela Emissora. Nesse sentido, não são evidenciados gastos relacionados à tributação a título de Imposto de Renda e de Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.

i) Informação por segmento

Em 31 de julho de 2009, a CVM emitiu a Deliberação nº 582, que aprovou o CPC 22 - Informações por Segmento - que é equivalente ao IFRS 8 - Segmentos Operacionais. O CPC 22 é mandatório para as demonstrações contábeis cujos exercícios se encerram a partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2010. O CPC 22 requer que os segmentos operacionais sejam identificados com base nos relatórios internos sobre os componentes da entidade que sejam regularmente revisados pelo mais alto tomador de decisões, com o objetivo de alocar recursos aos segmentos, bem como avaliar suas performances.

A Administração efetuou a análise mencionada anteriormente e concluiu que o Patrimônio Separado opera com um único segmento securitização de recebíveis imobiliários e, por isso, considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

4. Informações sobre os direitos creditórios - recebíveis imobiliários

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuados de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Mobiliário. Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como empréstimos e recebíveis. Esse fato implica apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

Os recebíveis, vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores, exceto com regime fiduciário com coobrigação.

Forte Securitizadora S.A.

Série 215ª – IF 19B0804002, Série 216ª – IF 19B0804003, Série 217ª – IF 19B0804004

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o exercício findo em 30 de junho de 2019, levantadas para patrimônio separado constituído segundo a Lei 9.514/97

(Em milhares de reais - R\$)

4. Informações sobre os direitos creditórios - recebíveis imobiliários -- Continuação

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários

Emissão lastreada em Cédulas de Crédito Imobiliário, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes dos contratos de compra e venda cedidos por Loteamento TOP Park SPE Ltda.

b) Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, que considera o valor nominal dos direitos creditórios ajustado a valor presente, utilizando a taxa de retorno da cessão de crédito

A carteira adquirida pela operação aberta por faixa de recebimento e classificados como direitos creditórios a vencer e direitos creditórios vencidos em 30 de junho de 2019 está representada abaixo:

Direitos creditórios a vencer

Faixas	30/06/2019
Até 30 dias	9.520
De 31 a 60 dias	9.453
De 61 a 90 dias	9.226
De 91 a 120 dias	8.834
De 121 a 150 dias	7.664
De 151 a 180 dias	2.895
Acima de 180 dias	13
	47.605

Direitos creditórios vencidos e/ou inadimplentes

Faixas	30/06/2019
Vencidos e não pagos até 30 dias	497
Vencidos e não pagos de 31 a 60 dias	6
Vencidos e não pagos de 61 a 90 dias	-
Vencidos e não pagos de 91 a 120 dias	-
Vencidos e não pagos de 121 a 150 dias	-
Vencidos e não pagos de 151 a 180 dias	-
Vencidos e não pagos acima de 180 dias	-
	503

Forte Securitizadora S.A.

Série 215^a – IF 19B0804002, Série 216^a – IF 19B0804003, Série 217^a – IF 19B0804004

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o exercício findo em 30 de junho de 2019, levantadas para patrimônio separado constituído segundo a Lei 9.514/97

(Em milhares de reais - R\$)

4. Informações sobre os direitos creditórios - recebíveis imobiliários -- Continuação

c) Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado e/ou expectativa futura, se a Emissora, em nome do Patrimônio Separado, tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a operação. O valor estimado para as perdas esperadas é provisionado em uma conta retificadora dos direitos creditórios em contrapartida à participação residual do cedente.

A Emissão teve provisão constituída para perdas esperadas na realização de créditos que são lastro para os certificados, cujo valor de R\$(6.364) apresentado como conta retificadora do ativo a Administração entende ser suficiente para cobertura do risco.

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

Foram constituídas as seguintes garantias: Coobrigação, Fiança, Fundo de Reserva, Razões de Garantia.

e) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplentes, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos

Os procedimentos de cobrança dos direitos creditórios, atualmente são feitos pela própria cedente. No entanto, fica contratualmente resguardada a faculdade da Emissora em assumir o dia a dia das cobranças de crédito, por si própria ou por via de terceiros, a seu exclusivo critério e/ou sempre que detectada a ineficiência das equipes de cobrança do tomador.

f) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores

Os eventos de pré-pagamento podem ocorrer por antecipação do pagamento dos créditos imobiliários pelos devedores da operação, ou ainda, nas hipóteses de amortização extraordinária ou resgate antecipado previstas no termo de securitização de cada operação.

Em qualquer dos casos, eventos de pré-pagamento deverão ser realizados sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançarão, indistintamente, todos os certificados de recebíveis imobiliários integralizados, observada a ordem de pagamento prevista no termo de securitização, proporcionalmente ao seu valor nominal unitário atualizado ou saldo do valor nominal unitário atualizado na data do evento.

Não ocorreu evento de pré-pagamento da operação.

Forte Securitizadora S.A.

Série 215^a – IF 19B0804002, Série 216^a – IF 19B0804003, Série 217^a – IF 19B0804004

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o exercício findo em 30 de junho de 2019, levantadas para patrimônio separado constituído segundo a Lei 9.514/97

(Em milhares de reais - R\$)

4. Informações sobre os direitos creditórios - recebíveis imobiliários -- Continuação

- g) Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios

A emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários de titularidade dos investidores.

5. Informações sobre o passivo da emissão - recursos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, através de títulos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Os CRI são títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro.

Os CRI emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora.

A totalidade dos títulos emitidos vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

- a) Características da(s) série(s) da presente Emissão:

Série 215^a (Sênior)

Quantidade emitida: 8.900 (oito mil e novecentos)

Prazo de vencimento na emissão: 3.005 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 8.900

Valor nominal unitário na data da emissão: R\$ 1

Taxa de juros efetiva: 11,10% a.a. de juros

Indexador: IGPM

Periodicidade de indexação: Anual

Cronograma de amortização: Nota 16

Forte Securitizadora S.A.

Série 215^a – IF 19B0804002, Série 216^a – IF 19B0804003, Série 217^a – IF 19B0804004

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o exercício findo em 30 de junho de 2019, levantadas para patrimônio separado constituído segundo a Lei 9.514/97

(Em milhares de reais - R\$)

5. Informações sobre o passivo da emissão - recursos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) - Continuação

Série 216^a (Subordinada)

Quantidade emitida: 1.300 (um mil e trezentos)

Prazo de vencimento na emissão: 3.005 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 1.300

Valor nominal unitário na data da emissão: R\$ 1

Taxa de juros efetiva: 16,00% a.a. de juros

Indexador: IGPM

Periodicidade de indexação: Anual

Cronograma de amortização: Nota 16

Série 217^a (Subordinada)

Quantidade emitida: 4.200 (quatro mil e duzentos)

Prazo de vencimento na emissão: 4.589 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 4.200

Valor nominal unitário na data da emissão: R\$ 1

Taxa de juros efetiva: 15,01% a.a. de juros

Indexador: IGPM

Periodicidade de indexação: Anual

Cronograma de amortização: Nota 16

Em 30 de junho de 2019, 4.200 (quatro mil e duzentos) certificados de recebíveis imobiliários da 217^a Série, no montante de R\$4.200, ainda não foram subscritos.

A operação de securitização possui *covenants* financeiros associados ao monitoramento dos Fundos de Reservas. Para o exercício findo em 30 de junho de 2019, não foram observadas evidências de descumprimento destas cláusulas.

b) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificados:

As assembleias gerais deliberam matérias de interesse dos investidores, conforme previsto no Termo de Securitização, sendo que cada Certificado devidamente subscrito e integralizado corresponde a um voto. São aplicáveis o disposto na Lei 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Além disso, os CRI são classificados conforme sua subordinação, que é a espécie de preferência garantida aos CRI Seniores em relação aos CRI Subordinados, no sentido de que os primeiros são pagos pela Emissora antes que os posteriores, em estrita observância à Ordem de Pagamentos.

Forte Securitizadora S.A.

Série 215^a – IF 19B0804002, Série 216^a – IF 19B0804003, Série 217^a – IF 19B0804004

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o exercício findo em 30 de junho de 2019, levantadas para patrimônio separado constituído segundo a Lei 9.514/97

(Em milhares de reais - R\$)

5. Informações sobre o passivo da emissão - recursos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) - Continuação

As deliberações em assembleias gerais serão tomadas pelos votos favoráveis de titulares dos CRI em circulação que representem a maioria dos CRI presentes na assembleia, exceto nas deliberações em assembleias gerais que impliquem (i) na não declaração de vencimento antecipado dos CRI e de seu lastro, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, (ii) na alteração da remuneração, atualização monetária ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (iii) na alteração da data de vencimento dos CRI, (iv) em desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das garantias da emissão, (v) alterações das razões de garantia e das hipóteses de recompra compulsória, que dependerão de aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos votos favoráveis da totalidade dos titulares dos CRI em circulação que tenham direito de voto.

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de deliberação em Assembleias Geral, serão excluídos os certificados de recebíveis imobiliários que eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

6. Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o exercício:

Não ocorreram deliberações de investidores em assembleia durante o exercício

7. Participação residual do cedente.

Representado pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e pela diferença entre o valor dos demais ativos e dos passivos atualizados do Patrimônio Separado.

Em 30 de junho de 2019 a participação residual do cedente apresentava o seguinte valor:

	<u>30/06/2019</u>
Caixa e equivalente de caixa	722
Demais ativos atualizados	41.745
Passivos atualizados	<u>(10.355)</u>
	<u>32.112</u>

Forte Securitizadora S.A.

Série 215^a – IF 19B0804002, Série 216^a – IF 19B0804003, Série 217^a – IF 19B0804004

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o exercício findo em 30 de junho de 2019, levantadas para patrimônio separado constituído segundo a Lei 9.514/97

(Em milhares de reais - R\$)

8. Outros custos da operação

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado conta com os serviços relacionados a seguir:

Serviços	Nome	Função	Forma de Remuneração	30/06/2019
Estruturação	TForte Participação Ltda	Estruturador	Mensal	(459)
Agente fiduciário	VX Partners Interm de Negócios Ltda	Fidúcia	Anual	(14)
Administração Carteira	Conveste Audfiles Serv Fin Ltda	Administrador	Mensal	(24)
Gestão	Forte Securitizadora S.A	Gestor	Mensal	(12)
Rating	Austin Rating Serv Financeiros Ltda			(27)
				(536)

9. Despesas administrativas

A operação teve as seguintes despesas administrativas no exercício

	30/06/2019
Tarifas bancárias	(1)
Serviços contábeis	(2)
Serviços de auditoria	(48)
Serviços da Cetip	(1)
Taxa de custódia	(4)
Serviços de escrituração de CRI	(28)
Serviços de registrador	(26)
Outras despesas administrativas	(46)
	(156)

10. Receitas financeiras

As receitas financeiras são oriundas de aplicações em fundos de investimentos.

11. Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

Conforme orientação do Ofício nº2/2019/CVM/SIN/SNC, item II, a operação de securitização deve ter resultado igual a zero. A presente conta demonstra o valor (a maior ou a menor), que deve ser considerado para que a orientação do mencionado ofício seja cumprida. Uma vez que essa operação apresenta regime fiduciário e coobrigação por parte do tomador, o valor positivo significa que a operação gerou excedente para seu tomador.

Forte Securitizadora S.A.

Série 215^a – IF 19B0804002, Série 216^a – IF 19B0804003, Série 217^a – IF 19B0804004

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o exercício findo em 30 de junho de 2019, levantadas para patrimônio separado constituído segundo a Lei 9.514/97

(Em milhares de reais - R\$)

12. Classificação de risco da emissão.

Não possui classificação de risco emitida.

13. Relacionamento com os auditores independentes

A Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto à empresa Ernst & Young Auditores Independentes S.S, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

14. Eventos subsequentes

Não foram identificados eventos subsequentes que possam afetar as demonstrações financeiras de 30 de junho de 2019, quer vinculados a situações eventualmente existentes antes, ou que tenham surgido após a data de levantamento dessas demonstrações financeiras.

15. Outras Informações

Outras Informações Relevantes

Não foram identificadas outras informações relevantes, além daquelas já divulgadas, ao completo entendimento dessas demonstrações financeiras.

Forte Securitizadora S.A.

Série 215^a – IF 19B0804002, Série 216^a – IF 19B0804003, Série 217^a – IF 19B0804004

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o exercício findo em 30 de junho de 2019, levantadas para patrimônio separado constituído segundo a Lei 9.514/97

(Em milhares de reais - R\$)

16. Cronograma de amortização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI.

O cronograma abaixo demonstra o fluxo de amortização dos próximos 12 (doze) meses a partir da data base de 30 de junho de 2019.

Ano	Séries 215^a a 217^a
	Amortização
2020	852
2021	980
2022	1.050
2023	1.150
2024	1.255
2025	1.371
2026	1.507
2027	1.522
2028	125
2029	158
2030	162
2031	179
2032	43
Total	10.354