

Demonstrações Financeiras
Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 109ª código IF 18F0710341.

(Administrado por Forte Securitizadora S.A.)

30 de setembro de 2019
com Relatório do Auditor Independente

Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 109ª código IF 18F0710341.

(Administrado por Forte Securitizadora S.A.)

Demonstrações financeiras

30 de setembro de 2019

Índice

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

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial5

Demonstração do resultado7

Demonstração dos fluxos de caixa – método direto8

Notas explicativas às demonstrações financeiras9

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Investidores do

Patrimônio Separado da Série 109ª da primeira emissão – Código IF 18F0710341 –

Administrado por Forte Securitizadora S.A.

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Série 109ª da primeira emissão identificada com o Código IF 18F0710341 (“Patrimônio Separado”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro 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 setembro 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 setembro de 2019, o saldo de direitos creditórios detidos pelo Patrimônio Separado totalizava R\$10.424 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 financeiras 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.

Responsabilidade da Administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras 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 financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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 financeiras, 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 financeiras.

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.

- Concluímos 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, 20 de dezembro 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 da Série 109ª da 1ª Emissão - IF 18F0710341

Exercício findo em 30 de setembro de 2019

(Em milhares de reais)

	Notas	30/09/2019
Ativo		
Circulante		2.833
Caixa e equivalentes de caixa		792
Direitos creditórios		2.041
Recebíveis imobiliários	4	2.041
Não circulante		8.388
Direitos creditórios		8.383
Recebíveis imobiliários	4	8.383
Outros créditos		5
Total do ativo		11.221

Forte Securitizadora S.A.

Balanço patrimonial

Vinculado ao patrimônio separado da Série 109ª da 1ª Emissão - IF 18F0710341

Exercício findo em 30 de setembro de 2019

(Em milhares de reais)

	Notas	30/09/2019
Passivo		
Circulante		561
Captação de recursos		561
Obrigações por emissão de CRI	5	561
Impostos e contribuições a recolher		-
Não circulante		10.660
Captação de recursos		11.835
Obrigações por emissão de CRI	5	11.835
Participação residual do cedente	7	(1.175)
Total do passivo		11.221

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Forte Securitizadora S.A.

Demonstração de resultado

Vinculado ao patrimônio separado da Série 109ª da 1ª Emissão - IF 18F0710341

Exercício findo em 30 de setembro de 2019

(Em milhares de reais)

	Notas	30/09/2019
Receitas/(despesas) da operação		
Juros e atualização de CRI		(1.353)
Outros custos da operação	8	(31)
Resultado bruto da operação		(1.384)
Outras receitas (despesas) operacionais		
Despesas administrativas	9	(17)
Receitas financeiras	10	29
Resultado das operações sujeitas ao regime fiduciário	11	1.372
		1.384
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 da Série 109ª da 1ª Emissão - IF 18F0710341

Exercício findo em 30 de setembro de 2019

(Em milhares de reais)

	30/09/2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de carteira	2.116
Liberação de excedente à tomadora	(148)
Pagamento a fornecedores	(32)
Pagamento de impostos	(2)
Pagamento de despesas diversas	(12)
Outras entradas	24
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	1.946
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Pagamento de amortização de CRI	(489)
Pagamento de juros de CRI	(914)
Caixa líquido das atividades de investimento	(1.403)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	543
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	249
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	792
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	543

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Forte Securitizadora S.A.

Série 109ª da Primeira Emissão – IF 18F0710341

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o exercício findo em 30 de setembro 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 FORTE constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”) aos quais se referem as demonstrações financeiras ora disponibilizadas, relativas ao exercício findo em 30 de setembro de 2019.

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

a) Datas de início e término da emissão

Início em 13/06/2018.

Término em 15/07/2033.

b) Sumário das operações efetuadas

Emissão lastreada em créditos imobiliários de shopping center localizado na cidade de Taubaté - SP.

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.

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, Fundo de Obras (caso o empreendimento ainda esteja em fase de construção), Razão de Garantia de Saldo Devedor e Razão de Garantia de Fluxo Mensal, entre outras criadas caso a caso e

Forte Securitizadora S.A.

Série 109ª da Primeira Emissão – IF 18F0710341

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

(Em milhares de reais - R\$)

1. Contexto operacional - continuação

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 20 de dezembro 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.

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.

Forte Securitizadora S.A.

Série 109ª da Primeira Emissão – IF 18F0710341

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o exercício findo em 30 de setembro 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

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 109ª da Primeira Emissão – IF 18F0710341

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o exercício findo em 30 de setembro 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 divulgados 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 109ª da Primeira Emissão – IF 18F0710341

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o exercício findo em 30 de setembro 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 109ª da Primeira Emissão – IF 18F0710341

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o exercício findo em 30 de setembro 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 financeiras 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 Imobiliário. 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 109ª da Primeira Emissão – IF 18F0710341

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o exercício findo em 30 de setembro 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 Debêntures emitidas pela Morocó Participações e Comércio S.A. e subscritas pela Gagigu Empreendimentos Imobiliários e Comércio 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 setembro de 2019 está representada abaixo:

Direitos creditórios a vencer

Faixas	30/09/2019
Até 30 dias	106
De 31 a 60 dias	268
De 61 a 90 dias	146
De 91 a 120 dias	270
De 121 a 150 dias	110
De 151 a 180 dias	216
Acima de 180 dias	9.308
	10.424

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

Na análise da Securitizadora, não há provisão a ser constituída para os ativos vinculados ao patrimônio separado.

Forte Securitizadora S.A.

Série 109ª da Primeira Emissão – IF 18F0710341

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o exercício findo em 30 de setembro 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

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

Foram constituídas as seguintes garantias: Cessão Fiduciária, Fundo de Obras, Coobrigação do Cedente e dos Fiadores e Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Fidejussória, Fundo de Reserva e Fundo de Liquidez e Cessão Fiduciária de Recebíveis.

e) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, 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 Emissão 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.

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

Continuação

Forte Securitizadora S.A.

Série 109ª da Primeira Emissão – IF 18F0710341

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

(Em milhares de reais - R\$)

- 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 109ª (série única)

Quantidade emitida: 10.000 (dez mil)

Prazo de vencimento na emissão: 5.511 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 12.195

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

Taxa de juros efetiva: 7,70% a.a. de juros

Indexador: IPCA

Periodicidade de indexação: Mensal

Cronograma de amortização: Nota 16

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

Forte Securitizadora S.A.

Série 109ª da Primeira Emissão – IF 18F0710341

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

(Em milhares de reais - R\$)

A operação de securitização possui *covenants* financeiros associados ao monitoramento dos Fundos de Reservas. Para o exercício findo em 30 de setembro 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.

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:

Forte Securitizadora S.A.

Série 109ª da Primeira Emissão – IF 18F0710341

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

(Em milhares de reais - R\$)

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 setembro de 2019 a participação residual do cedente apresentava o seguinte valor:

	<u>30/09/2019</u>
Caixa e equivalente de caixa	792
Demais ativos atualizados	10.429
Passivos atualizados	<u>(12.396)</u>
	<u>(1.175)</u>

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	30/09/2019
Gestão de operações	Forte Securitizadora S.A	Gestor	Mensal	(27)
Agente fiduciário	Pentágono S/A DTVM	Fidúcia	Anual	(4)
				<u>(31)</u>

9. Despesas administrativas

A operação teve as seguintes despesas administrativas no exercício

	<u>30/09/2019</u>
Tarifas bancárias	(1)
Serviços contábeis	(2)
Serviços de informações e dados	(1)
Serviços de escrituração de CRI	(3)
Outras despesas administrativas	<u>(10)</u>
	<u>(17)</u>

Forte Securitizadora S.A.

Série 109ª da Primeira Emissão – IF 18F0710341

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

(Em milhares de reais - R\$)

10. Receitas financeiras

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

11. Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

Conforme orientação Ofício Circular nº 2/2019/CVM/SIN/SNC, 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.

12. Classificação de risco da emissão

Não possui relatório de risco emitido.

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 setembro de 2019, que vinculados a situações eventualmente existentes antes, ou que tenham surgido após a data de levantamento dessas demonstrações financeiras.

Forte Securitizadora S.A.

Série 109ª da Primeira Emissão – IF 18F0710341

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

(Em milhares de reais - R\$)

15. Outras Informações

Outras Informações Relevantes

A presente Operação possui como lastro, uma Debênture, representada por uma CCI, cuja taxa de remuneração é de 10,9% + IPCA ao ano. Já o CRI possui taxa de 7,7% + IPCA ao ano. Essa diferença de taxas, permitiu uma emissão cujo saldo calculado na curva seja inicialmente menor da Debênture. No entanto, esta Debênture possui um dispositivo denominado "Prêmio Por Pagamento Antecipado". Esse prêmio serve para que, em caso de pagamento antecipado, o investidor receba um valor adicional ao Saldo Devedor na data de pagamento.

Este prêmio é a diferença do atual saldo da Debênture (Recebível Imobiliário) e do valor a pagar aos CRI (constante no Passivo). Deste modo, ainda que pontualmente tais valores diverjam, o prêmio previsto em contrato equaliza essa diferença.

Ainda, é importante frisar que há vedação de pré-pagamento da Debenture, e que este só poderá ocorrer 36 meses após emissão da dívida, isto é, somente após junho de 2021, conforme cláusula 4.12.1 da Escritura de Emissão de Debênture.

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	Série 109ª Amortização
out/2019-set/2020	561
out/2020-set/2021	573
out/2021-set/2022	614
out/2022-set/2023	664
out/2023-set/2024	716
out/2024-set/2025	769
out/2025-set/2026	793
out/2026-set/2027	896
out/2027-set/2028	963
out/2028-set/2029	1.041
out/2029-set/2030	1.120
out/2030-set/2031	1.204
out/2031-set/2032	1.294
out/2032-jul/2033	1.188