

Demonstrações Financeiras
Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 110ª – IF 18H0863601
Série 111ª – IF 18H0864613

(Administrado por Forte Securitizadora S.A.)

Período de 1º de outubro de 2019 a 22 de novembro de 2019
(encerramento das atividades)
com Relatório do Auditor Independente

Patrimônio separado das Séries 110^a - IF 18H0863601 e 111^a - IF 18H0864613 da 1^a Emissão

(Administrado por Forte Securitizadora S.A.)

Demonstrações financeiras

Período de 1º de outubro de 2019 a 22 de novembro de 2019
(encerramento das atividades)

Índice

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

Demonstrações financeiras auditadas

Demonstração do resultado5

Demonstração dos fluxos de caixa.....6

Notas explicativas às demonstrações financeiras7

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Investidores do

Patrimônio Separado das Séries 110^a e 111^a da primeira emissão - Códigos IF 18H0863601 e 18H0864613 - Administrado por Forte Securitizadora S.A.

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado das Séries 110^a e 111^a da primeira emissão identificadas com os Códigos IF 18H0863601 e 18H0864613 ("Patrimônio Separado"), administrado pela Forte Securitizadora S.A. ("Securitizadora"), que compreendem as demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o período de 1º de outubro de 2019 a 22 de novembro de 2019 (encerramento das atividades do Patrimônio Separado), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o período de 1º de outubro de 2019 a 22 de novembro 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 9.514/1997, e também consideram as disposições previstas na ICVM nº 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.

Ênfases

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 essas demonstrações financeiras foram preparadas em base de liquidação considerando o pressuposto de encerramento das atividades, e que também foram elaboradas exclusivamente para atendimento da lei 9.514/1997 e do Art. 25-A da ICVM n.º 480/2018, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esses assuntos.

Recompra dos Certificados de Recebíveis Imobiliários

Conforme mencionado na Nota Explicativa Nº 4(f), por meio da notificação formal da realização de evento de Resgate Antecipado Total e Pagamento de Juros da Oferta Público de Certificados de Recebíveis Imobiliários, realizada em 01 de outubro de 2019, foi aprovado o pagamento antecipado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo sua liquidação efetivada em 22 de novembro de 2019 e através do Termo de Quitação datado no dia 06 de novembro de 2019, a Forte Securitizadora S.A. deliberou pelo encerramento da operação de securitização. Nossa opinião não contém ressalva relacionada 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 período 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. Não existem principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

Responsabilidade da Administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei n.º 9.514/1997 e que também consideram as disposições previstas na ICVM n.º 480/2018, 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 da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei n.º 9.514/97, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Os responsáveis pela governança do Patrimônio Separado é a Securitizadora, aquela 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 da Securitizadora.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional. Quando o uso dessa base contábil for inadequado e a administração utilizar uma base contábil alternativa, concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil alternativa. Adicionalmente avaliamos a adequação das divulgações relacionadas à base contábil alternativa e as razões para a sua utilização. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório.
- 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.

São Paulo, 18 de dezembro de 2020.

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

A handwritten signature in blue ink is written over the text of the auditor's name and registration number.

Cezar Augusto Ansoain de Freitas
Contador CRC-1SP234620/O-4

Forte Securitizadora S.A.

Demonstração de resultado

Vinculado ao patrimônio separado das Séries 110^a – IF 18H0863601, e 111^a – IF 18H0864613 da 1^a Emissão
Período de 1º de outubro de 2019 a 22 de novembro de 2019 (encerramento das atividades)
(Em milhares de reais)

	Notas	De 01/10/2019 a 22/11/2019
Receitas/(despesas) da operação		
Juros e atualização de CRI		(227)
Outros custos da operação	8	(19)
Resultado bruto da operação		(246)
Outras receitas (despesas) operacionais		
Despesas administrativas	9	(8)
Receitas financeiras	10	3
		(5)
Resultado das operações sujeitas ao regime fiduciário	11	251
Resultado líquido do período		-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Forte Securitizadora S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Vinculado ao patrimônio separado das Séries 110^a – IF 18H0863601, e 111^a – IF 18H0864613 da 1^a Emissão
Período de 1º de outubro de 2019 a 22 de novembro de 2019 (encerramento das atividades)
(Em milhares de reais)

	De 01/10/2019 a 22/11/2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Subscrição de CRI	10.332
Recebimento de carteira	418
Pagamento a fornecedores	(18)
Pagamento de impostos e contribuições	(1)
Pagamento de despesas diversas	(7)
Outras receitas/(despesas) financeiras	(1)
Transferência para as Séries 309 ^a e 310 ^a da 1 ^a Emissão	(874)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	9.849
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Pagamento de amortização de CRI	(10.208)
Pagamento de juros de CRI	(251)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	(10.459)
Redução líquido de caixa e equivalentes de caixa	(610)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	610
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	-
Redução líquido de caixa e equivalentes de caixa	(610)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Forte Securitizadora S.A.

Séries 110^a – IF 18H0863601, e 111^a – IF 18H0864613 da 1^a Emissão

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de outubro de 2019 a 22 de novembro de 2019 (encerramento das atividades),
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 às demonstrações financeiras ora disponibilizadas, relativas ao período findo em 22 de novembro de 2019 (liquidação antecipada).

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

a) Datas de início e vencimento das emissões

Início em 27/08/2018

Vencimento original em 20/03/2020

b) Sumário das operações efetuadas

Emissão lastreada em Condo-hotel do empreendimento denominado Ibis 25 de Março, localizado na cidade de São Paulo – SP.

Forte Securitizadora S.A.

Séries 110^a – IF 18H0863601, e 111^a – IF 18H0864613 da 1^a Emissão

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de outubro de 2019 a 22 de novembro de 2019 (encerramento das atividades), levantadas para patrimônio separado constituído segundo a Lei 9.514/97

(Em milhares de reais - R\$)

c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios

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

d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos

A emissão não contava 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 consistiam em: 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 descritas no Termo de Securitização e/ou Contrato de Cessão de Créditos de cada operação. Outras garantias em geral utilizadas nas operações da Emissora consistiam em: coobrigação dos tomadores, fiança ou aval, alienação fiduciária de imóveis e alienação fiduciária de participações societárias

2. Base de preparação

As demonstrações financeiras 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, considerando o pressuposto de encerramento das atividades, elaboradas exclusivamente para atendimento do Art. 25ª da ICVM nº. 480/2018.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 18 de dezembro de 2020.

Moeda funcional e moeda de apresentação: estas demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas

Forte Securitizadora S.A.

Séries 110^a – IF 18H0863601, e 111^a – IF 18H0864613 da 1^a Emissão

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de outubro de 2019 a 22 de novembro de 2019 (encerramento das atividades), levantadas para patrimônio separado constituído segundo a Lei 9.514/97

(Em milhares de reais - R\$)

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 de forma consistente na elaboração das demonstrações financeiras até o encerramento do patrimônio separado e 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

Forte Securitizadora S.A.

Séries 110^a – IF 18H0863601, e 111^a – IF 18H0864613 da 1^a Emissão

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de outubro de 2019 a 22 de novembro de 2019 (encerramento das atividades),
levantadas para patrimônio separado constituído segundo a Lei 9.514/97

(Em milhares de reais - R\$)

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 provisão para perda de crédito esperada.

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 provisões para perdas de créditos esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito esperadas são mensuradas a valor

Forte Securitizadora S.A.

Séries 110^a – IF 18H0863601, e 111^a – IF 18H0864613 da 1^a Emissão

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de outubro de 2019 a 22 de novembro de 2019 (encerramento das atividades),
levantadas para patrimônio separado constituído segundo a Lei 9.514/97

(Em milhares de reais - R\$)

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).

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 da provisão para perda de crédito esperada 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

Forte Securitizadora S.A.

Séries 110^a – IF 18H0863601, e 111^a – IF 18H0864613 da 1^a Emissão

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de outubro de 2019 a 22 de novembro de 2019 (encerramento das atividades),
levantadas para patrimônio separado constituído segundo a Lei 9.514/97

(Em milhares de reais - R\$)

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.

Séries 110^a – IF 18H0863601, e 111^a – IF 18H0864613 da 1^a Emissão

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de outubro de 2019 a 22 de novembro de 2019 (encerramento das atividades), levantadas para patrimônio separado constituído segundo a Lei 9.514/97

(Em milhares de reais - R\$)

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 custo amortizado. 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.

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 SPE STX 16 Desenvolvimento Imobiliário S/A.

Forte Securitizadora S.A.

Séries 110^a – IF 18H0863601, e 111^a – IF 18H0864613 da 1^a Emissão

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de outubro de 2019 a 22 de novembro de 2019 (encerramento das atividades),
levantadas para patrimônio separado constituído segundo a Lei 9.514/97

(Em milhares de reais - R\$)

- 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

Não há valores vencidos e a vencer. A operação foi liquidada antecipadamente em 22 de novembro de 2019.

- 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 não teve constituição de provisão para perda de crédito esperada, pois foi liquidada antecipadamente em 22 de novembro de 2019.

- d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

Foram constituídas as seguintes garantias: Cessão Fiduciária dos recebíveis e das unidades autônomas condominiais em estoque, Alienação Fiduciária das Quotas da SPE STX 16 Desenvolvimento Imobiliário S/A, Alienação Fiduciária de Apartamento localizado na Praia do Flamengo nº 334, Edifício “Santa Sophia”, apartamento 1101, com 2 vagas de garagem, bairro Flamengo, Rio de Janeiro (RJ). Valor de mercado: R\$ 5.770. Valor de liquidação forçada: R\$ 4.500, Aval das pessoas físicas sócias do empreendimento, Fundo de Reserva no valor das 2 (duas) próximas parcelas de pagamento (PMT) dos CRI, Todo o excedente mensal da operação será transferido para o Fundo de Obras, Fundo de Obras no valor remanescente de obras. Ao término da obra, qualquer valor remanescente será utilizado para amortização antecipada, Aporte pela STX de R\$ 1.200 através da compra antecipada de materiais de construção.

- 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.

Forte Securitizadora S.A.

Séries 110^a – IF 18H0863601, e 111^a – IF 18H0864613 da 1^a Emissão

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de outubro de 2019 a 22 de novembro de 2019 (encerramento das atividades),
levantadas para patrimônio separado constituído segundo a Lei 9.514/97

(Em milhares de reais - R\$)

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.

Em 22 de novembro de 2019, foi efetivada a liquidação financeira da operação mediante o resgate antecipado total e pagamento de juros da Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Não houve assembleia para a quitação desse CRI. A quitação seguiu o que já está previsto nas escrituras do contrato - aviso de quitação e pagamento da multa prevista em contrato - ou seja, sem necessidade de nenhuma aprovação adicional junto aos investidores. Em 06 de novembro de 2019, a Forte Securitizadora S.A. liberou as garantias prestadas diretamente no âmbito da operação e concedeu à Cedente a mais plena, geral, rasa e irrevogável quitação das obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Cessão e autorizou os órgãos responsáveis a procederem com o cancelamento das garantias e, em 03 de novembro de 2019, o agente fiduciário concedeu a quitação da operação.

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.

Forte Securitizadora S.A.

Séries 110^a – IF 18H0863601, e 111^a – IF 18H0864613 da 1^a Emissão

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de outubro de 2019 a 22 de novembro de 2019 (encerramento das atividades), 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)

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 110^a (Sênior)

Quantidade emitida: 7.500 (sete mil e quinhentos)
Prazo de vencimento na emissão: 591 dias
Valor global da série na data da emissão: R\$ 7.500
Valor nominal unitário na data da emissão: R\$ 1
Taxa de juros efetiva: 16,00% a.a. de juros
Indexador: IGPM
Periodicidade de indexação: Mensal

Série 111^a (Sênior)

Quantidade emitida: 3.500 (três mil e quinhentos)
Prazo de vencimento na emissão: 591 dias
Valor global da série na data da emissão: R\$ 3.500
Valor nominal unitário na data da emissão: R\$ 1
Taxa de juros efetiva: 16,00% a.a. de juros
Indexador: IGPM
Periodicidade de indexação: Mensal

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

Forte Securitizadora S.A.

Séries 110^a – IF 18H0863601, e 111^a – IF 18H0864613 da 1^a Emissão

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de outubro de 2019 a 22 de novembro de 2019 (encerramento das atividades),
levantadas para patrimônio separado constituído segundo a Lei 9.514/97

(Em milhares de reais - R\$)

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:

Não foi realizada assembleia de investidores no 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. O patrimônio separado cedeu suas disponibilidades de caixa e equivalentes de caixa para a constituição do patrimônio separado das Séries 309^a a 310^a da 1^a Emissão.

Forte Securitizadora S.A.

Séries 110^a – IF 18H0863601, e 111^a – IF 18H0864613 da 1^a Emissão

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de outubro de 2019 a 22 de novembro de 2019 (encerramento das atividades), 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	De 01/10/2019 a 22/11/2019
Gestão de operações	Forte Securitizadora S.A.	Gestor	Mensal	(6)
Monitoramento de Recebíveis	Conveste Audfiles Serviços Financeiros Ltda	Monitoramento de Recebíveis	Mensal	(12)
Agente fiduciário	Vórtx DTVM Ltda	Fidúcia	Anual	(1)
				<u>(19)</u>

9. Despesas administrativas

A operação teve as seguintes despesas administrativas no exercício:

	De 01/10/2019 a 22/11/2019
Serviços de auditoria	(1)
Serviços de escrituração de CRI	(1)
Serviços de engenharia	(5)
Outras despesas administrativas	(1)
	<u>(8)</u>

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 Circular nº2/2019/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 houve classificação de risco para a operação no período ao qual compreendem estas Demonstrações Financeiras.

Forte Securitizadora S.A.

Séries 110^a – IF 18H0863601, e 111^a – IF 18H0864613 da 1^a Emissão

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de outubro de 2019 a 22 de novembro de 2019 (encerramento das atividades),
levantadas para patrimônio separado constituído segundo a Lei 9.514/97

(Em milhares de reais - R\$)

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 22 de novembro 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.