

Mais inteligente. Mais completo. Mais Beyond

SMART REPORT

RELATÓRIO ANUAL 2022

SKM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
S.A

Nota Comercial
Série Única da 2ª Emissão





CARTA AOS INVESTIDORES

Conforme obrigação constante da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("Resolução nº 17/21") disponibilizamos para análise dos investidores e do mercado em geral, o relatório anual deste Agente Fiduciário ano base de 2022. O relatório foi confeccionado de acordo com as informações prestadas pelo Emissor e/ou Devedor no âmbito das obrigações contraídas no instrumento de emissão e seus aditamentos, todas elas registradas e monitoradas por este Agente via plataforma VxInforma+, onde os investidores que tiverem interesse podem solicitar acesso para maior transparência e informação sobre o seu investimento.

Concebemos este relatório tendo em mente dois objetivos: trazer a clareza necessária para uma análise criteriosa das informações relacionadas com suas operações e também uma profundidade de dados só alcançada com o uso de inteligência artificial.

A partir de agora, e através de tecnologia, buscamos trazer mais riqueza e qualidade para a sua análise, visando principalmente transformar o relatório anual em uma ferramenta de análise gerencial eficiente e efetiva para um olhar do que foi realizado, mas principalmente como uma boa base para sua visão de futuro. Esperamos que ele sirva a este propósito.

Este relatório foi emitido em versão on line e disponibilizado no prazo regulatório no endereço eletrônico: www.vortx.com.br para consulta pública, e está acompanhado de todos os documentos, informações e relatórios pertinentes a oferta.

1. Características da operação

1.1 Dados da emissora

Nome	SKM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A
CNPJ	35.403.949/0001-17

1.2 Dados da emissão

Série ÚNICA

IF	NC002200D4A
ISIN	BRSKMENCM013
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	70.000
Volume emitido	R\$70.000.000,00
Remuneração	CDI + 1,5000%
Amortização	Bullet
Data emissão	25/11/2022
Data vencimento	25/06/2023
Distribuição	ICVM 476
Rating	Rating não é aplicável para esta operação
Pagamento de juros	Bullet
Data da primeira integralização	02/12/2022

Data do primeiro pagamento previsto em contrato	-
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

1.3 Principais contratos e partes

AF IMOVEIS

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	SKM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A	35.403.949/0001-17
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

NC

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	SKM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A	35.403.949/0001-17
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

NC - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	SKM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A	35.403.949/0001-17
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

1.4 Fluxograma



1.5 Ativos em circulação em 31.12.2022

Série ÚNICA

IF	NC002200D4A
Emitida:	70.000
Em circulação:	70.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$70.798.081,34

1.6 Eventos financeiros

Operação sem fluxos de pagamento no período analisado.

2. Fatos relevantes

Sem prejuízo de todas as informações constantes deste Relatório Anual que devem ser observadas, em sua integralidade, pelos investidores, não foram publicados no site do Agente Fiduciário fatos relevantes para o período.

3. Obrigações

Observação

A Vórtx informa que as obrigações relativas ao exercício de 2022 foram cadastradas no sistema VX Informa, tendo o Emissor recebido as cobranças nas respectivas datas de cumprimento. Eventuais obrigações em aberto no período foram objeto de notificação e se encontram disponíveis para consulta e acompanhamento no site do Agente Fiduciário.

4. Informações financeiras

4.1 Informações financeiras da emissora

Nome auditor	DELOITTE TOUCHE TOHMATSU CONSULTORES LTDA
CNPJ	02.189.924/0001-03

 [DFP - Demonstrações Financeiras 2022 - SKM EMPREENDIMENTOS E.pdf](#)

Observação

Nos termos do art. 27 da Instrução CVM 80/2022, conforme alterada, caso a Emissora tenha apresentado ao Agente Fiduciário a demonstração financeira auditada da Emissora relativa ao exercício findo, esta encontra-se disponível neste item 4.1, para consulta dos investidores. O Agente Fiduciário recomenda a leitura do documento disponibilizado.

5. Informações societárias da emissora

5.1 Informações societárias

 [SKM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A - AGE 20230123.pdf](#)

Observação

O Agente Fiduciário disponibiliza aos investidores neste item todos os documentos societários que foram encaminhados pelo Emissor ou disponibilizados para acesso no site da Comissão de Valores Mobiliários. Abaixo fazemos seguir a lista dos documentos disponibilizados: Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada de 23 de janeiro de 2023 (Reeleição da Diretoria).

5.2 Organograma

 [SKM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A - Organograma.pdf](#)

6. Assembleias

Não foram realizadas assembleias no período analisado.

7. Constituição e aplicação de fundos

Não aplicável.

8. Destinação de recursos

Conforme disposto na cláusula 3.2.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, os recursos líquidos captados pela Emissora por meio da Emissão das Notas Comerciais Escriturais serão utilizados para investimentos e melhorias no Parque Logístico de Guarulhos, situado na Av. Papa João Paulo I, s/n, Lote Gleba C, Residencial Parque Cumbica, Guarulhos.

Tendo em vista que a primeira comprovação da destinação de recursos pela Devedora deve ocorrer após 12 (doze) meses contados da data de Emissão, a verificação da destinação dos recursos pelo Agente Fiduciário não é objeto de análise do relatório anual referente ao exercício de 2022.

9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

1ª Garantia: Carta de Garantia BSREP

Valor: R\$ 0,00

Porcentagem: 0%

Garantia pessoal corporativa, regida pela lei do estado de Nova Iorque, prestada por BSREP III Hercules Sub-A LLC, sociedade de responsabilidade limitada de Delaware, formalizada nos termos da Garantia Corporativa (Guaranty), datada de 25 de novembro de 2022.

Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: apostilamento da Carta de Garantia BSREP por autoridade competente de acordo com a Convenção de Apostila do estado de Nova Iorque, Estados Unidos da América. O Agente Fiduciário não recebeu opinião legal emitida por assessor jurídico da jurisdição de Nova Iorque, Estados Unidos da América, motivo pelo qual o Agente fiduciário não pode atestar validade e a exequibilidade da presente garantia. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra o fiador, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo do fiador.

2ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel

Valor:
R\$97.569.311,40

Porcentagem:
137,81%

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 135.772 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, Estado de São Paulo, conforme registrada no R. 14 da referida matrícula. Considerando que: (i) consta registrada a alienação fiduciária na respectiva matrícula, bem como (ii) não fomos informados sobre eventual deterioração do imóvel ou outro aspecto que possa impactar negativamente o valor atribuído ao imóvel, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Conforme cláusula 6.1 do contrato, o valor do imóvel será atualizado anualmente pelo índice IPCA/IBGE desde a data de celebração do contrato até o momento excussão da garantia. O valor do Imóvel, na presente data e nos termos do inciso VI, artigo 24 da Lei nº 9.514/97, é de R\$97.569.311,40 (noventa e sete milhões, quinhentos e sessenta e nove mil, trezentos e onze reais e quarenta centavos) para fins deste relatório, utilizamos a atualização do valor do imóvel conforme prevista contratualmente, com base em dezembro de 2022. A presente garantia é compartilhada com a 1ª Emissão, Série única de 25 de março de 2022.

Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2022
R\$97.569.311,40	137,81%	R\$70.798.081,34

Observação

Em relação à suficiência e exequibilidade de cada garantia constituída nos termos deste item, observamos individualmente seu valor atribuído de forma percentual, frente ao saldo devedor da operação em 31.12.2022. Alertamos os investidores que nos casos em que a garantia não possui representatividade percentual em relação ao saldo devedor da operação, este fato decorre exclusivamente da ausência expressa de valor atribuído pelas partes nos documentos da operação ou do não envio de informações ao Agente Fiduciário. Esta informação não deprecia a garantia formalizada, uma vez que, eventualmente em um procedimento de execução, será atribuído valor de acordo com o procedimento estabelecido no referido contrato.

10. Covenants financeiros

Não aplicável.

11. Bens entregues ao fiduciário

Não foram entregues bens à administração do Agente Fiduciário no período analisado.

12. Verificação de lastro

Não aplicável.

13. Parecer e declaração do agente fiduciário

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) está plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório; (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; e, (iv) não possui qualquer conflito com a Emissora que o impeça de exercer sua função. As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos instrumentos da emissão, incluindo a documentação fornecida pela Emissora e devedores, conforme o caso. As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

*Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para elaboração deste Relatório e estão em formato de link, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta online no site do Agente Fiduciário

** Ressaltamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos Instrumentos da operação, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

14. Outras emissões

SkM | 1ª Emissão ÚNICAª Série

Tipo	NC
Emissora	SKM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A
IF	NC0022002XQ
Volume emitido	R\$200.000.000,00
Quantidade	200.000
Remuneração	CDI + 1,56%
Data de emissão	25/03/2022
Data de vencimento	25/06/2023
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança