

Mais inteligente. Mais completo. Mais Beyond

# SMART REPORT

RELATÓRIO ANUAL 2022

SKM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES  
S.A

Nota Comercial  
Série Única da 1ª 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](http://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	NC0022002XQ
ISIN	BRSKMENCM005
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	200.000
Volume emitido	R\$200.000.000,00
Remuneração	CDI + 1,5600%
Amortização	Bullet
Data emissão	25/03/2022
Data vencimento	25/06/2023
Distribuição	ICVM 476
Rating	Rating não é aplicável para esta operação
Pagamento de juros	Bullet
Data da primeira integralização	25/03/2022

Data do primeiro pagamento previsto em contrato	25/06/2023
Início da rentabilidade	Emissão
Inadimplimento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

## 1.3 Principais contratos e partes

### AF IMOVEL

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

### CARTA GARANTIA

Parte	Nome	CPF/CNPJ
-------	------	----------

### NC

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

Parte	Nome	CPF/CNPJ
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	NC0022002XQ
Emitida:	200.000
Em circulação:	200.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0

Resgatadas:	0
Saldo:	R\$222.431.491,20

## 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

### NC - IEUS - SKM - AGN

Data: 12/07/2022

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre a: (i) concessão de anuência prévia (waiver) para (a) o não registro do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em 23 de março de 2022 entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“Contrato de Garantia”) no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - SP (“Cartório RGI”) referente à alienação fiduciária de imóvel de propriedade da Emissora no âmbito da Emissão (“Garantia Real”), o qual, de acordo com a Cláusula 4.7 do Termo de Emissão, deverá ocorrer em até 100 (cem) dias contados da Data de Início da Rentabilidade, observado o prazo de cura aplicável; e para (b) a não decretação do Evento de Vencimento Antecipado Não Automático caso a Garantia Real não seja constituída no prazo previsto pela Cláusula 4.7 do Termo de Emissão, conforme a Cláusula 6.2 (xvi) do Termo de Emissão, observado o prazo de cura aplicável; (ii) a concessão de prazo adicional para que o Contrato de Garantia objeto das obrigações dispostas nas Cláusulas 4.7 e 6.2 (xvi) do Termo de Emissão seja devidamente registrado no Cartório RGI em até 30 (trinta) dias contados de 15 de julho de 2022 (término do prazo de cura em questão), ou seja, até 14 de agosto de 2022; e (iii) autorização ao Agente Fiduciário e à Emissora para tomarem todas as providências necessárias para refletir as deliberações desta assembleia geral de titulares de notas comerciais escriturais (“Assembleia”) nos documentos da Emissão, conforme aplicável.

 [NC - IEUS - SKM - AGN 20220712 \(site\).pdf](#)

## NC - IEUS - SKM - AGN

Data: 23/08/2022

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre a: (i) a aquiescência do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares das Notas Comerciais quanto à averbação da área verde urbana/área de preservação permanente com 49.013,76m<sup>2</sup> (quarenta e nove mil, treze metros e setenta e seus décimos quadrados) (“Área Verde”) sobre parte do Imóvel objeto da Matrícula nº 135.772 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos – Estado de São Paulo (“2º RGI”) em razão de exigência formulada pelo 2º RGI neste sentido; e (ii) caso a matéria constante do item (i) acima da Ordem do Dia seja aprovada, a autorização para a Emissora e o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legais e/ou procuradores devidamente constituídos possam: (a) praticar todos os atos necessários à realização, formalização, implementação e aperfeiçoamento da deliberação ora tomada, incluindo, mas não se limitando, a celebração do termo de aquiescência para averbação da Área Verde junto ao Imóvel objeto da Matrícula nº 135.772 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos – Estado de São Paulo, bem como a celebração de todos os instrumentos, e realizar todos os atos societários necessários à implementação da deliberação ora tomada; e (b) tomar todas as providências necessárias para o arquivamento desta ata e dos demais documentos que se fizerem necessários à implementação das deliberações ora tomadas, conforme aplicável, perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) e o 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos – Estado de São Paulo, conforme aplicável.

 [NC - IEUS - SKM - AGN 20220823 \(site\).pdf](#)

## NC - IEUS - SKM - AGN

Data: 29/11/2022

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre a: (i) autorização para o compartilhamento da alienação fiduciária constituída sobre o imóvel objeto do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, datado de 23 de março de 2022 e celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”), cuja descrição e caracterização pormenorizadas do imóvel alienado fiduciariamente encontram-se no ANEXO I à presente ata (“Imóvel”), com os titulares da 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, com garantia real, em série única, para distribuição pública com esforços restritos, da Companhia (“2ª Emissão”); (ii) renúncia, pelo Titular, do direito de exigir qualquer valor decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido no Termo de Emissão), incluindo, sem limitação, o Valor do Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido no Termo de Emissão) das Notas Comerciais Escriturais, em razão da celebração do “Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da SKM Empreendimentos e Participações S.A.” (“Termo de Emissão da 2ª Emissão”); e (ii) autorização ao Agente Fiduciário e à Emissora para tomarem todas as providências e praticarem todos os atos necessários para refletirem as deliberações desta assembleia geral de titulares de notas comerciais escriturais (“Assembleia”).

 [NC - IEUS - SKM - AGN 20221125 \(site\).pdf](#)

## 7. Constituição e aplicação de fundos

Não aplicável.

## 8. Destinação de recursos

Conforme cláusula 3.2.1 do Termo de Emissão, os recursos obtidos com a integralização das Notas Comerciais serão utilizados para investimentos e reforço de capital de giro.

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

<b>1ª Garantia:</b> Alienação Fiduciária de Imóvel	<b>Valor:</b> R\$97.569.311,40	<b>Porcentagem:</b> 43,86%
--	-----------------------------------	-------------------------------

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 135.772 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos - SP. Considerando que: (i) o Agente Fiduciário não recebeu a matrícula constando o registro do referido gravame, de forma que não pode atestar que a garantia se encontra devidamente constituída. Conforme cláusula 6.2 do contrato, o valor do imóvel será atualizado: (i) pelo balancete do último mês anterior ao mês em questão, até a emissão do Auto de Conclusão (Habite-se) expedido pela Prefeitura e válido, referente à construção de edificação no Imóvel; e (ii) monetariamente pelo IPCA/IBGE, a partir da emissão do Auto de Conclusão (Habite-se), tendo por base o balancete mais recente utilizado até a emissão do Auto de Conclusão (Habite-se); desde a data de celebração do contrato até o momento excussão da garantia. 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 2ª Emissão, Série única de 25 de novembro de 2022.

<b>2ª Garantia:</b> Carta de Garantia BSREP	<b>Valor:</b> R\$ 0,00	<b>Porcentagem:</b> 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 22 de março 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 recebeu opinião legal emitida por assessor jurídico da jurisdição de Nova Iorque, Estados Unidos da América, motivo pelo qual o Agente fiduciário 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.

### Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2022
R\$97.569.311,40	43,86%	R\$222.431.491,20

## 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 ii | 2ª Emissão ÚNICAª Série

Tipo	NC
Emissora	SKM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A
IF	NC002200D4A
Volume emitido	R\$70.000.000,00
Quantidade	70.000
Remuneração	CDI + 1,50%
Data de emissão	25/11/2022
Data de vencimento	25/06/2023
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel