Mais inteligente. Mais completo. Mais Beyond

SMART REPORT

RELATÓRIO ANUAL 2022

URBEM S.A.

Debênture

Série Única da 7ª Emissão

VORTX Beyond

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	URBEM S.A.
CNPJ	32.185.496/0001-01

1.2 Dados da emissão

Série ÚNICA

IF	URBM17
ISIN	BRURBMDBS002
PU de emissão	R$1.000,00
Quantidade emitida	70.000
Volume emitido	R$70.000.000,00
Remuneração	CDI + 3,9700%
Amortização	Semestral
Data emissão	01/07/2022
Data vencimento	01/07/2029
Distribuição	ICVM 476
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Semestral
Data da primeira integralização	15/07/2022

Data do primeiro pagamento previsto em contrato	01/01/2023
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

1.3 Principais contratos e partes

AF EQUIPAMENTOS

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	URBEM S.A.	32.185.496/0001-01
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

AF EQUIPAMENTOS - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	URBEM S.A.	32.185.496/0001-01
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

AF EQUIPAMENTOS - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	URBEM S.A.	32.185.496/0001-01
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

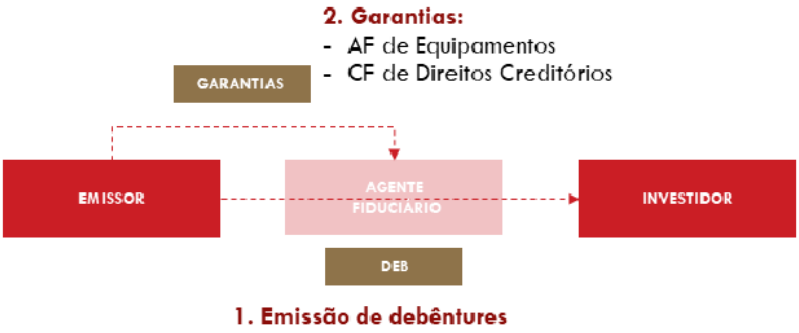
CF

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Cedente	URBEM S.A.	32.185.496/0001-01
Cessionario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

EMISSAO DEBENTURES

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	URBEM S.A.	32.185.496/0001-01
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	URBM17
Emitida:	70.000
Em circulação:	70.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0

Resgatadas:	0
Saldo:	R$75.570.842,34

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	ERNST & YOUNG ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA
CNPJ	59.527.788/0001-31

DF 2022 - URBEM S.A.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

AGOE 20220506 - URBEM S.A (site).pdf

AGE 20220429 - URBEM S.A (site).pdf

AGE 20220420 - URBEM S.A (site).pdf

AGE 20221219 -URBEM S.A (site).pdf

AGE 20221024 - URBEM S.A (site).pdf

AGE 20220706 - URBEM S.A (site).pdf

RCA 20220706 - URBEM S.A (site).pdf

Observação

O Agente Fiduciário disponibiliza aos investidores neste item todos os documentos societários que foram encaminhados pelo Emissor ou disponibilizado na Comissão de Valores Mobiliários. Abaixo fazemos seguir a lista dos documentos disponibilizados: Ata de Reunião do Conselho da Administração, datada em 06 de julho de 2022. (Emissão de Debêntures). Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada em 20 de abril de 2022. (Alteração da Denominação social e Aumento de Capital). Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada em 29 de abril de 2022. (Emissão de Debênture). Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, datada 06 de maio de 2022. (Demonstrações Financeiras). Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada 06 de julho de 2022. (Emissão de Debêntures). Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, datada 24 de outubro de 2022. (Eleição de Conselheiro). Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, datada em 19 de dezembro de 2022. (Plano de Incentivo de Longo Prazo e Ratificação do Endereço da Sede).

5.2 Organograma

ORGANOGRAMA - URBEM S.A (site).pdf

6. Assembleias

Não foram realizadas assembleias no período analisado.

7. Constituição e aplicação de fundos

Não aplicável.

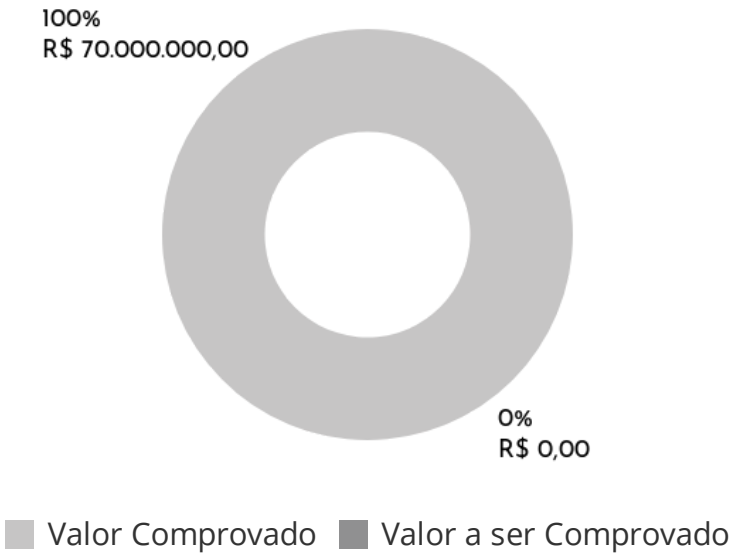
8. Destinação de recursos

Conforme cláusula 3.5.1 do Escritura de Emissão de Debêntures, os recursos obtidos com a integralização das Debêntures foram e serão utilizados para a realização de investimentos e/ou reforço de caixa.

A destinação dos recursos foi verificada pelo Agente Fiduciário através da apresentação, pelo Emissor, de declaração em papel timbrado e assinada por representante legal atestando a destinação dos recursos. Assim, a destinação apresentada é total, considerando o valor

integralizado, e a Emissora já realizou a apresentação do montante total da emissão ao Agente Fiduciário. Maiores detalhes da apuração pelo Agente Fiduciário da destinação de recursos pode ser realizada através do e-mail corporate@vortx.com.br.

8.1 Resumo



9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

1ª Garantia: Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	**Valor:** R$ 0,00	**Porcentagem:** 0%

Cessão fiduciária de: (i) a titularidade e a totalidade dos direitos, inclusive creditórios, da Cedente em relação à conta bancária vinculada n° 9.996.589-5, agência 3222-0 (Corp Bank Guarulhos), aberta junto ao Banco do Brasil S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob nº 00.000.000/3202-69 ("Banco Depositário"), de titularidade da Cedente e movimentada, única e exclusivamente, pelo Banco Depositário ("Conta Vinculada"), nos termos do "Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Contas e Outras Avenças" a ser celebrado entre o Banco Depositário, a Cedente e o Agente Fiduciário ("Contrato de Administração de Conta"), na qual deverão ser depositados os recursos oriundos de atividades empresariais da Cedente, incluindo, mas não se limitando dos pagamentos de determinados contratos de vendas de madeira engenheirada na forma de MLC (Madeira Lamelada Colada) e MLCC (Madeira Lamelada Colada Cruzada) da unidade fabril, presentemente em construção, em Almirante Tamandaré no Estado do Paraná ("Contratos de Venda de Madeira") e todos e quaisquer recursos depositados e/ou aplicados na Conta Vinculada, independente da origem e/ou de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, sendo certo que sobre os recursos depositados e/ou aplicados na Conta Vinculada, a Cessão Fiduciária será limitada até valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos valores remanescentes devidos a título de Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão) e saldo do Valor Nominal Unitário (conforme definido na Escritura de Emissão), acrescido de eventuais encargos ordinários e/ou de mora, penalidades, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos que sejam efetivamente devidos; e (ii) a totalidade dos direitos creditórios, atuais e futuros, de titularidade da Cedente provenientes das indenizações em caso de sinistro decorrentes dos contratos de seguro dos Bens Alienados Fiduciariamente (conforme definidos no Contrato de Alienação Fiduciária). Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 3.700.756; e (ii) registro do referido contrato no Registro de Títulos e Documentos Foro Regional de Almirante Tamandaré Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, sob o nº 485.276 no Livro B-1033. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes. Nos termos da cláusula 4.2.1 do contrato, ficou estabelecido que deverá ser mantida uma razão de garantia de forma que , mensalmente, os recursos depositados na Conta Vinculada decorrente de pagamentos dos Contratos de Venda de Madeira no mês anterior ao da apuração, corresponda a, no mínimo, (i) R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) entre a Data de Início da Apuração do Fluxo Mínimo e 01 de julho de 2024 (inclusive), e (ii) R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) entre 01 de julho de 2024 (exclusive) e a Data de Vencimento, devidamente apurado na respectiva Data de Verificação. A apuração desta razão de garantia encontra-se no link de acesso deste item.

2ª Garantia: Alienação Fiduciária de Equipamentos	**Valor:** R$ 0,00	**Porcentagem:** 0%

Alienação fiduciária dos equipamentos e maquinários indicados no Anexo II do contrato, completamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus, dívidas ou dúvidas, tributos em atraso ou encargos, e todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados a tais equipamentos e maquinários, incluindo, sem qualquer limitação, aqueles cuja propriedade superveniente venha a ser adquirida pela Alienante, nos termos do artigo 1.361, parágrafo 3º do Código Civil, bem como todo e qualquer rendimento ou produto resultante da venda, permuta, arrendamento, locação, alienação ou disposição de quaisquer dos Bens Alienados Fiduciariamente, os quais, caso existentes deverão ser depositados na Conta Vinculada. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 3.752.039; e (ii) registro do referido contrato no Registro de Títulos e Documentos Foro Regional de Almirante Tamandaré Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, sob o nº 485.275 no Livro B-1033. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes. Nos termos da cláusula 2.1.3 do contrato, ficou estabelecido que deverá ser mantida uma razão de garantia, de forma que: (i) em 01 de outubro de 2022 (inclusive) ("Primeira Data de Verificação") no mínimo, o valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos valores remanescentes devidos a título de Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão) e saldo do Valor Nominal Unitário (conforme definido na Escritura de Emissão), acrescido de eventuais encargos ordinários e/ou de mora, penalidades, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos que sejam efetivamente devidos) ("Saldo Devedor das Debêntures"); e (ii) em 01 de janeiro de 2023 (inclusive) ("Segunda Data de Verificação") e em 02 de janeiro dos anos subsequentes, assim sucessivamente (em conjunto com a Primeira Data de Verificação e a Segunda Data de Verificação, "Datas de Verificação"), até a final liquidação de todas as Obrigações Garantidas decorrentes da Emissão, no mínimo, o valor equivalente a 100% (cem por cento) do Saldo Devedor das Debêntures A apuração desta razão de garantia encontra-se no link de acesso deste item.

URBEM- Relatório Razão de Garantia.22.pdf

Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2022
R$ 0,00	0%	R$75.570.842,34

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

6.1.2.A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula 6.1.2 poderá acarretar o Vencimento Antecipado não automático das Debêntures, sendo que o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), nos termos da Cláusula 6.2 abaixo, para deliberar sobre a não declaração de Vencimento Antecipado das Debêntures ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático"): (...) (c)não observância, pela Emissora, de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir ("Índices Financeiros") por todo o período de vigência da Emissão, a serem apurados anualmente pelo Agente Fiduciário com base na demonstração financeira consolidada da Emissora, sendo certo que a primeira apuração será com base nas informações relativas ao período encerrado em 31 de dezembro de 2024: Dívida Financeira Líquida/EBITDA: menor ou igual a (i) 4,0 (quatro inteiros) para o exercício a ser encerrado em 31 de dezembro de 2024; e (ii) 2,50 (dois inteiros e cinquenta centésimos) para os exercícios a serem encerrados em a partir de 31 de dezembro de 2025 (inclusive). Para fins desta Cláusula devem ser consideradas as seguintes definições: "Dívida Financeira Líquida" significa (+) dívidas com instituições financeiras; (+) títulos e valores mobiliários representativos de dívida; (+) mútuos a pagar; (+) leasings, exceto se provenientes de contratos de locação de imóveis; (+/-) saldo líquido de operações de derivativos; (-) disponibilidades de caixa, títulos públicos, aplicações financeiras e equivalentes; e "EBITDA" significa (+/-) Lucro/Prejuízo Líquido; (+/-) Despesa/Receita Financeira Líquida; (+) Provisão para IRPJ e CSLL; (+) Depreciações, Amortizações e Exaustões; e (+/-) Perdas/Lucros resultantes de Equivalência Patrimonial (ou Dividendos Recebidos).

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

A presente Emissora não possui outras emissões nas quais a Vórtx exerce o papel de Agente Fiduciário