



Semeato S.A

# Relatório de Status do Processo de Vendas dos Imóveis

Relatório Mensal #2 (15 março de 2024)

# Índice

Objetivo e Atualizações	4
Status da Prospecção de Investidores	6

## Disclaimer e Limitações

- As informações aqui contidas foram preparadas com base em dados obtidos pela FTI Consultoria Ltda (“FTI” ou “FTI Consulting”) da administração e assessores financeiros e legais do Grupo Semeato S.A. – Em Recuperação Judicial (“Semeato”, a “Companhia”, a “Empresa” ou a “Recuperanda”).
- Este Relatório é destinado aos autos do processo de Recuperação Judicial da Semeato, conforme descrito no escopo de serviços contratados na carta de compromisso assinada entre FTI e Semeato, no dia 12 de Janeiro de 2024.
- Os destinatários concordam que ele / ela não adquire quaisquer direitos como resultado de tal acesso que de outra forma não teria e reconhece que a FTI não assume quaisquer deveres ou obrigações para com o leitor em relação a tal acesso. O destinatário concorda em liberar a FTI e seu pessoal de qualquer reclamação do leitor que surja como resultado do leitor ter acesso impróprio e / ou ilegal ao Relatório.
- A FTI não submeteu as informações aqui contidas a um exame de acordo com os padrões de auditoria. Além disso, o trabalho envolvido não incluiu uma análise detalhada de quaisquer transações, e não se pode esperar que identifique erros, irregularidades ou atos ilegais, incluindo fraudes ou desfalques que possam existir.
- Conseqüentemente, a FTI não pode e não expressa uma opinião ou qualquer outra forma de garantia sobre as informações financeiras e não assume qualquer responsabilidade pela exatidão ou correção dos dados financeiros históricos e previstos, informações e avaliações sobre os quais o Relatório anexo é apresentado. Este Relatório foi preparado apenas para o propósito declarado e não deve ser usado para qualquer outro propósito.
- Os valores presentes nesse relatório com relação a valores de avaliação e lances mínimos são baseados em relatórios de avaliação elaborados pela Cristiam Thans em 2020 e Bittar Consult em 2021. A FTI não revisou o trabalho dos avaliadores do ponto de vista técnico e metodológico de avaliação de bens imóveis, confiando nas estimativas de valor mencionadas relatórios.
- O material não implica em análise jurídica sobre a possibilidade de constituição da UPI, ficando a cargo do arrematante conduzir própria diligência dos ativos para verificação de eventuais vícios nas matrículas dos imóveis que venham a afetar a possibilidade de transferência.



# Objetivo e Atualizações

## Objetivo do Relatório e Atualizações

- Em 27 de outubro de 2023, realizou-se uma Assembleia Geral de Credores (“AGC”) para determinar a contratação do Agente Promotor de Vendas dos imóveis a serem vendidos como Unidades Produtivas Isoladas (“UPIs”). Na referida assembleia, a FTI foi oficialmente designada como Agente Promotor de Vendas dos imóveis da Semeato. Esta decisão foi homologada por decisão judicial em 21 de novembro de 2023.
  - Como Agente Promotor de Vendas, a FTI divulgou o “Plano de Divulgação do Processo Competitivo” em Dezembro de 2023. Adicionalmente, a FTI irá preparar mensalmente um relatório detalhando as iniciativas para impulsionar as vendas dos ativos, incluindo um controle dos valores já arrecadados e acompanhamento das desmobilizações dos ativos já vendidos.
  - Esse relatório será enviado aos representantes dos credores da Classe I, diretoria da Semeato e Administrador Judicial.
- Com isso, este relatório mensal #2 tem como objetivo notificar os interessados sobre o status do processo de vendas de imóveis para pagamento de credores trabalhistas.
- Desde a nomeação da FTI como Agente Promotor de Vendas, são feitas reuniões quinzenais com a Comissão de Credores. Essas reuniões têm como objetivo discutir e definir todos os assuntos relacionados ao processo de venda de ativos.
- A FTI confeccionou o material promocional para destacar os ativos disponíveis para venda, esclarecendo as principais regras do processo de alienação. O Agente Promotor de Vendas divulgou o material e deu início à fase de prospecção dos ativos relacionados ao Processo de Recuperação Judicial. Durante o processo das atividades de prospecção, a FTI recebeu algumas sondagens referentes aos imóveis. No entanto, os processos competitivos ainda não foram oficialmente abertos, tendo em vista que o edital de imóveis não foi publicado no diário oficial.
- No dia 1º de março de 2024, o advogado da empresa protocolizou nos autos do processo a minuta do Edital de Imóveis, documento que define todas as diretrizes e condições para a venda dos ativos imobiliários.
  - No dia 6 de março, o Juiz de Direito emitiu um despacho intimando as partes envolvidas no processo a se manifestarem, além de ordenar a publicação do Edital de alienação de UPIs por meio de um processo competitivo conduzido por um agente especializado em diário oficial. Com isso, homologou as regras do processo de venda sugerido na minuta de Edital.
- Desde o início do seu trabalho, a FTI conduziu uma diligência nos imóveis da companhia que estão disponíveis para venda, e vem buscando resolver questões relacionadas à matrículas e posses dos ativos, visando viabilizar a venda dos mesmos. Os desdobramentos destas iniciativas estão sendo compartilhados com a Companhia e a Comissão de Credores.
- A minuta do Edital de Imóveis está disponível no Anexo I da apresentação.



# Status da Prospeção de Investidores

## Próximos Passos da FTI

- A FTI já vem trabalhando na prospecção de diversos investidores, e aguarda a publicação do edital de imóveis no Diário Oficial para iniciar as negociações com os interessados.
- Com a futura publicação do edital, a FTI intensificará as prospecções de venda dos imóveis e implementará uma estratégia para abordar os diversos perfis de players do mercado presentes nos locais do portfólio imobiliário.
- Dentre os perfis de players do mercado, a FTI se concentrará em contatar os seguintes tipos de possíveis investidores ou intermediadores da venda:
  - **Mercado Agrícola:** Por conta da característica dos ativos da Semeato, a FTI realizará um trabalho de prospecção intensivo no setor agrícola, contatando desde de produtores rurais até grandes empresas atuantes nesse mercado.
  - **Imobiliárias:** Pelo extenso conhecimento sobre o mercado imobiliário local, a FTI buscará imobiliárias para estender o alcance de divulgação do portfólio imobiliário e intermediar contatos com possíveis investidores locais.
  - **Estratégicos e Fundos Imobiliários:** A fim de esgotar possibilidades de mercado, a FTI contatará players estratégicos que possuem o perfil de investimento compatível aos que oferece o portfólio imobiliário
  - **Construtoras e Incorporadoras:** Alguns imóveis do portfólio possuem uma extensa área não operacional, possibilitando transações de terrenos para construtoras e incorporadoras.
- Conforme o avanço de negociações, a FTI planeja organizar uma série de visitas nos locais onde os imóveis estão localizados, com o objetivo de realizar reuniões presenciais com potenciais interessados, visando maximizar o valor de venda dos ativos.
  - A FTI já fez um primeira visita de diligência nos imóveis próximos da matriz em Passo Fundo/RS.



# Anexo I – Minuta do Edital de Imóveis



## Edital de Imóveis

- Edital extraído do processo n. 5019151-70.2022.8.21.0021, em trâmite perante a Terceira Vara Cível do Foro da Comarca de Passo Fundo, RS, recuperação judicial de SEMEATO S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, ROSSATO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, METALÚRGICA SEMEATO LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, CIA SEMEATO DE AÇOS – C.S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, cujo Plano de Recuperação Judicial (evento 4018) foi aprovado em Assembleia Geral de Credores na data de 25 de maio de 2023 e cuja concessão da recuperação judicial se deu na data de 17 de agosto de 2023 (evento 5070).
- Por meio deste Edital, faz-se saber a todos os interessados que, na forma do inciso IV do artigo 142 da Lei 11.101/2005, o Agente Promotor das Vendas possui um prazo de 12 (doze) meses, prorrogáveis por igual período, para, através de um processo competitivo, realizar a promoção da alienação de Unidades Produtivas Isoladas (UPIs) no âmbito da recuperação judicial de n. 5019151-70.2022.8.21.0021.
- São os termos e as condições do processo competitivo publicizadas através da publicação deste Edital:
- 1. AGENTE PROMOTOR DE VENDAS IMÓVEIS SEMEATO (FTI): O processo competitivo será organizado e promovido pela FTI Consulting (FTI), responsável pela confecção dos seguintes materiais para suporte de venda dos imóveis objeto deste edital: (a) elaborar e divulgar material de promoção da alienação dos bens (fotografias, localização, condições de aquisição, exposição das vantagens da aquisição de bens no curso do processo de recuperação judicial etc.); (b) prospectar interessados na aquisição dos imóveis; (c) analisar viabilidade de eventuais propostas captadas ou apresentadas por terceiros para as repassar à comissão de credores;
  - 1.1. REMUNERAÇÃO DO AGENTE PROMOTOR: A remuneração da FTI será integralmente no sucesso de cada monetização de ativos, correspondendo a 3% (três por cento) sobre o valor de venda dos ativos. O valor da remuneração deverá ser acrescido ao preço, seu pagamento será de responsabilidade do comprador e será retido no pagamento realizado.
- 2. COMISSÃO DE CREDITORES: À comissão de credores, composta de três membros titulares e de três suplentes, caberá: (a) supervisionar trabalho do agente promotor no 2 processo de alienação dos bens; (b) atuar na mediação de impasses de governança; (c) recomendar a substituição do agente promotor, caso verifiquem resistência ou dificuldades injustificadas no processo de alienação dos bens, em deliberação a ser tomada em assembleia de credores da classe I; (d) aprovar alienação de imóveis por valor inferior ao percentual estipulado no Plano da avaliação de bens que acompanhou Plano de Recuperação Judicial; (e) deliberar e tomar decisão sobre as condições das ofertas recebidas pelos imóveis e sobre sua aceitação; (f) zelar e dar preferência pela opção que represente uma maximização do valor de venda dos imóveis no sentido de se buscar pagamento mais próximo possível do integral dos credores da classe I;
  - 2.1. REMUNERAÇÃO DA COMISSÃO DE CREDITORES: A remuneração da Comissão de Credores será integralmente no sucesso de cada monetização de ativos, correspondendo a 1% (um por cento) sobre o valor de venda dos ativos. O valor da remuneração deverá ser acrescido ao preço, seu pagamento será de responsabilidade do comprador e será retido no pagamento realizado.

## Edital de Imóveis

- 3. RECUPERANDAS: Às recuperandas caberá: (a) arcar com manutenção dos imóveis até sua alienação; (b) colaborar no processo de alienação, buscando interessados; (c) aprovar alienação de imóveis por valor inferior ao percentual estipulado no Plano de Recuperação Judicial da avaliação de bens.
- 4. CORRETORES IMOBILIÁRIOS: Conforme definido em Assembleia Geral de Credores, havendo necessidade de utilização de corretores de imóveis para identificação de potenciais compradores para um determinado ativo ou advindo determinada proposta de algum interessado intermediada por um corretor de imóveis, eventual comissão de até 2% (dois por cento) será paga pelo adquirente do imóvel, sem prejuízo às remunerações do Agente Promotor e da Comissão de Credores.
- 5. DEMONSTRAÇÃO DE INTERESSE E PROPOSTA VINCULANTE: Caso haja interesse por um dos imóveis, o interessado deve enviar um e-mail à FTI (endereço eletrônico FTI <<semeato@fticonsulting.com>>), demonstrando interesse e comprovando capacidade financeira de honrar o pagamento. A demonstração de interesse na participação da alienação através do processo competitivo ocorrerá através da apresentação de proposta vinculante do interessado com a comprovação da sua capacidade financeira. A proposta vinculante deverá estar acompanhada de [i] contrato social (caso empresa) ou CPF/ RG e comprovante de residência caso pessoa física, [ii] contato de telefone/celular e endereço eletrônico (e-mail); [iii] comprovação financeira para o valor ofertado (para fins de esclarecimento, a comprovação financeira dar-se-á através de documento hábil, assim considerado suficiente pela FTI); [iv] declaração de que a proposta apresentada tem caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade em relação ao proponente.
- 6. VENDA FRACIONADA: Fica autorizada a venda fracionada dos imóveis (ou seja, de apenas uma parte de cada um dos imóveis), desde que aprovada previamente pela Comissão de Credores e pela Recuperanda. Nesta hipótese, o valor da venda será proporcional à fração objeto da alienação, sendo responsabilidade das Recuperandas providenciar o desmembramento da fração do imóvel que será objeto da alienação.
- 7. IMÓVEIS OBJETO DA ALIENAÇÃO: Serão objeto da alienação os imóveis listados no Plano de Recuperação Judicial aprovado e homologado pelo juízo (evento 4018). 3
- 8. PROPOSTA VENCEDORA, PREÇO E USO DOS RECURSOS: Após o recebimento da(s) proposta(s), o Agente Promotor ficará responsável em a(s) informar à Comissão e às Recuperandas. Havendo concordância da Comissão, será declarada vencedora a proposta com maior valor oferecido, observando-se, em caso de proposta para pagamento parcelado, o disposto no item 8.3 abaixo. A FTI ficará responsável por lavrar o respectivo auto de alienação e encaminhá-lo ao Juízo para devida homologação;
  - 8.1. Pagamento do Preço. O pagamento do preço da UPI deverá ser realizado em moeda corrente nacional, em recursos disponíveis, livres e desembaraçados de qualquer ônus, através de depósito judicial. Fica o Agente Promotor responsável por providenciar as guias de pagamento. A expedição da Carta de Arrematação ficará condicionada ao depósito integral do preço pelo adquirente.

## Edital de Imóveis

- 8.2. Multas. Caso o proponente vencedor atrase ou não pague o preço por sua culpa exclusiva, ficará sujeito à multa no valor de 10% (dez por cento) sobre o valor do preço da oferta vencedora do Processo Competitivo.
- 8.3. Parcelamento do Preço. As propostas de pagamento à vista terão preferência sobre pagamento parcelado, quando feitas em montante acima do valor mínimo.
- 9. CONDIÇÕES DA ALIENAÇÃO (ausência de sucessão do adquirente nas obrigações da Recuperanda): Os imóveis objeto de alienação nos termos deste edital estarão livres de quaisquer ônus e não haverá sucessão do adquirente nas obrigações da Recuperanda, incluindo e não se limitando àquelas de natureza tributária, regulatória, cível, ambiental e trabalhista, na forma do artigo 60, parágrafo único, artigo 60-A e artigo 141, inciso II, todos da Lei 11.101/2005, assim como na forma do inciso II do parágrafo primeiro do artigo 133 do Código Tributário Nacional.
- 10. DAS REGRAS DO PROCESSO COMPETITIVO: Conforme a FTI for recebendo as propostas que cumprem as condições estabelecidas (“Proposta Válida”) no Plano de Recuperação Judicial e no Edital, sejam elas de habilitação do processo competitivo e de condições previstas na proposta firme, a FTI deve notificar a Comissão de Credores, que definirá se o processo competitivo será aberto ou não. Caso aberto, a FTI dará publicidade do processo, através dos sites ([www.preservacaodeempresas.com.br](http://www.preservacaodeempresas.com.br) e site da FTI Consulting Brasil), definindo o cronograma da primeira fase do processo competitivo. São os prazos estabelecidos para o processo competitivo:
  - 20 dias após publicidade – Data limite para habilitação dos interessados, por meio da entrega de documentos e comprovação de capacidade financeira;
  - 30 dias após publicidade – Data limite para envio de propostas financeiras pelos habilitados;
  - 40 dias após publicidade – Data de divulgação da proposta vencedora.
- 10.1. DAS REGRAS DAS PROPOSTAS E DA ORDEM DAS ETAPAS: As propostas serão feitas em formato através do qual os demais competidores não saberão os termos das ofertas realizadas pelos seus concorrentes, garantindo assim, que as propostas sejam avaliadas com base em critérios objetivos e que não haja interferência ou influência externa na decisão. As 3 melhores propostas passam para a segunda fase do processo, na qual será divulgada apenas a melhor oferta, sem a identificação do ofertante. A segunda fase será de 7 dias adicionais, contados da divulgação do resultado da primeira fase, para os 3 ofertantes que passaram de fase revisarem ou não suas propostas. A maior oferta pelo imóvel ganhará a disputa pela compra do imóvel.
- 11. DA EXPEDIÇÃO DE CARTA DE ARREMATAÇÃO: A carta de arrematação será expedida após homologação da alienação pelo Juízo da Recuperação Judicial e ficará condicionada ao depósito integral do preço na forma e nos prazos estabelecidos. Caso necessário, todas as providências necessárias à efetiva transmissão do objeto da alienação ao adquirente deverão ser determinadas judicialmente, inclusive junto a órgãos de qualquer esfera da Administração Pública, a fim de que se efetue a transferência dos registros, certificados, certificações, cadastros etc., sem ônus para o adquirente, nos termos dos artigos 60, 60-A e 141, II, da Lei 11.101/05.

## Edital de Imóveis

- 12. DA IMISSÃO NA POSSE: A imissão na posse dos bens arrematados deve ocorrer em até 48 horas (quarenta e oito horas), contadas da transferência do imóvel no cartório do registro de imóveis.
- 13. LIBERAÇÃO DOS GRAVAMES: Todas as penhoras e todos os gravames, sejam quais forem, incidentes sobre os bens arrematados serão cancelados por determinação do Juízo da Recuperação Judicial.
- 14. PAGAMENTO DOS CREDORES TRABALHISTAS: Os recursos provenientes da venda dos imóveis serão inicialmente pagos via depósito judicial e, após processo de homologação do juízo, liberados para as Recuperandas direcionarem os pagamentos aos credores e controlarem os saldos devedores. Fica a Administração Judicial responsável por fiscalizar esse processo.
- 15. FORMALIZAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DOS BENS: A carta de arrematação representará documento hábil para registro das transferências em favor do adquirente de todos os bens que integram a respectiva UPI (corpóreos e incorpóreos) junto aos órgãos competentes.
- 16. PRAZOS PARA MANIFESTAÇÃO DAS PARTES: Seguem os prazos para manifestação das partes envolvidas neste processo competitivo:
  - 16.1. Análise das condições do interessado, de que trata item “5” por parte do Agente Promotor. Prazo até 5 (cinco) dias, contados do recebimento dos documentos de que trata item “5” e da proposta formalizada por e-mail;
  - 16.2. Notificação, por parte do Agente Promotor, à Comissão de Credores e às Recuperandas sobre condições do interessado e sobre proposta válida por ele elaborada. Prazo de 5 (cinco) dia após final do prazo do item “16.1”;
  - 16.3. Manifestação formal e expressa de aprovação, ou não, por parte das Recuperandas e da Comissão de Credores, caso a proposta oferecida pelo interessado seja inferior ao 5 percentual estabelecido no Plano de Recuperação Judicial. Prazo de 5 (cinco) dias contados do final do prazo do item “16.2”.
- 17. PRAZO DE VALIDADE DESTAS DISPOSIÇÕES: As disposições deste Edital são válidas desde sua publicação até 12 (doze) meses contados desde sua publicação, prazo passível de prorrogações. Em havendo prorrogações do prazo estabelecido, deverá haver nova publicação de Edital.

## Edital de Imóveis

- Conforme Capítulo III do Plano de Recuperação, os imóveis que serão objeto de alienação deste edital são: (i) matrícula n. 24.134, do Registro de Imóveis da Comarca de Passo Fundo, RS; (ii) matrícula n. 5.479, do Registro de Imóveis da Comarca de Passo Fundo, RS; (iii) matrícula n. 7.647, do Registro de Imóveis da Comarca de Passo Fundo, RS; (iv) matrícula n. 11.199, do Registro de Imóveis da Comarca de Passo Fundo, RS; (v) matrícula n. 11.200, do Registro de Imóveis da Comarca de Passo Fundo, RS; (vi) matrícula n. 34.790, do Registro de Imóveis da Comarca de Passo Fundo, RS; (vii) matrícula n. 13.961, do Registro de Imóveis da Comarca de Passo Fundo, RS; (viii) matrícula n. 68.029, do Registro de Imóveis da Comarca de Passo Fundo, RS; (ix) matrícula n. 2.837, do Registro de Imóveis da Comarca de Coxilha, RS; (x) matrícula n. 13.761, do Registro de Imóveis da Comarca de Coxilha, RS; (xi) matrícula n. 22.382, do Registro de Imóveis da Comarca de Carazinho, RS; (xii) matrícula n. 15.378, do Registro de Imóveis da Comarca de Carazinho, RS; (xiii) matrícula n. 25.315, do Registro de Imóveis da Comarca de Carazinho, RS; (xiv) matrícula n. 25.317, do Registro de Imóveis da Comarca de Carazinho, RS; (xv) matrícula n. 156, do Registro de Imóveis da Comarca de Butiá, RS (com máquinas e equipamentos); (xvi) matrícula n. 1.046, do Registro de Imóveis da Comarca de Butiá, RS (com máquinas e equipamentos); (xvii) matrícula n. 4.035, do Registro de Imóveis da Comarca de Butiá, RS (com máquinas e equipamentos); (xviii) matrícula n. 8.907, do Registro de Imóveis da Comarca de Rolândia, PR; (xix) matrícula n. 662, do Registro de Imóveis da Comarca de Vespasiano, MG; (xx) matrícula n. 1.729, do Registro de Imóveis da Comarca de Itiquira, MT; (xxi) matrícula n. 1.730, do Registro de Imóveis da Comarca de Itiquira, MT.



**Experts with Impact™**