



Venda de Imóveis via UPI (Unidade Produtiva Isolada)

Material Promocional de Venda de Imóveis - Semeato

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.
- Consequentemente, 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.
- O documento é somente destinado a compradores habilitados e com estabelecimento no Brasil.



Descrição da Transação

Descrição da Transação



Case

- Este documento tem como finalidade divulgar as oportunidades imobiliárias vinculadas ao processo de Recuperação Judicial da Semeato.

Situação

- Em 1965, na cidade de Passo Fundo, RS, a Mecânica Agrícola Rossato Ltda foi fundada com o propósito de suprir a carência de peças de reposição. Durante a década de 70, a empresa lançou os primeiros implementos agrícolas fabricados no Brasil, acompanhando a expansão da economia agrária.
- A Companhia enfrentou desafios financeiros com declínio operacional e os impactos de crises econômicas. Diante dessa conjuntura desafiadora, a única alternativa viável foi buscar a proteção da Recuperação Judicial. O Plano de Recuperação Judicial foi homologado em agosto de 2023.

Papel FTI

- Foi estabelecido um plano no processo de Recuperação Judicial para colocar a venda, por meio de Unidades Produtivas Isoladas (UPIs), parte dos ativos imobiliários da Companhia, com o objetivo de quitar os débitos trabalhistas.
- A FTI foi oficialmente designada como Agente Promotor de Vendas por meio de uma Assembleia Geral de Credores ("AGC") que foi realizada no dia 27 de outubro de 2023, sendo posteriormente homologada em 21 de novembro de 2023. Recuperação Judicial N° 5019151-70.2022.8.0021/RS
- Como Agente Promotor de Vendas, a FTI está responsável por conduzir a venda dos ativos imobiliários.

Descrição da Transação

O processo de venda dos imóveis se assemelhará a um M&A normal, porém, será definido por meio de um processo competitivo a ser homologado pelo judiciário, através do processo de Recuperação Judicial da Semeato.

Modelo de Venda

- Interessados nos imóveis devem enviar um e-mail à FTI semeato@fticonsulting.com, demonstrando interesse e comprovando capacidade financeira de honrar o pagamento à vista em um eventual processo competitivo;
 - Como suporte do processo de venda, fica a FTI como responsável (i) pelo levantamento das informações adicionais dos Imóveis, conforme solicitado pelos investidores; (ii) pela confecção de materiais adicionais, conforme pertinente; e (iii) pela prospecção de potenciais investidores.
 - Para habilitação no processo competitivo, o investidor deve apresentar (i) contrato social ou CPF/ RG e comprovante de residência caso pessoa física, (ii) comprovação financeira para ao menos o valor mínimo (documento que comprove liquidez para arremate no processo competitivo como extrato bancário, Imposto de renda PF ou balanço patrimonial, em caso de PJ).
- A alienação dos imóveis se dará dentro do processo de Recuperação Judicial da Companhia, via a modalidade de UPI (Unidade Produtiva Isolada).
- Em conformidade as leis que regem as vendas via UPI, a FTI irá organizar um processo competitivo, detalhado no anexo desta apresentação.

Como Fazer uma Proposta

- Após análise e constatação da conformidade do potencial comprador, a FTI irá notificar a Semeato e a Comissão de Credores Classe I (representantes dos Credores trabalhistas eleitos em (AGC), responsável pela supervisão do trabalho da FTI).
- Se a Comissão de Credores decidir pela abertura do processo competitivo, a FTI dará publicidade ao processo, estabelecendo o cronograma do certame.
- As propostas serão feitas de forma que os competidores não terão conhecimento dos termos das ofertas feitas por seus concorrentes, garantindo assim a avaliação com base em critérios objetivos.
- A maior oferta pelo imóvel ganhará a disputa pela compra do imóvel.

Luciano Lindemann

Senior Managing Director

Luciano.Lindemann@fticonsulting.com

Paulo Schiavon

Managing Director

Paulo.Schiavon@fticonsulting.com

Eduardo Parente

Managing Director

Eduardo.Parente@fticonsulting.com

Pedro Macedo

Senior Consultant

Pedro.Macedo@fticonsulting.com

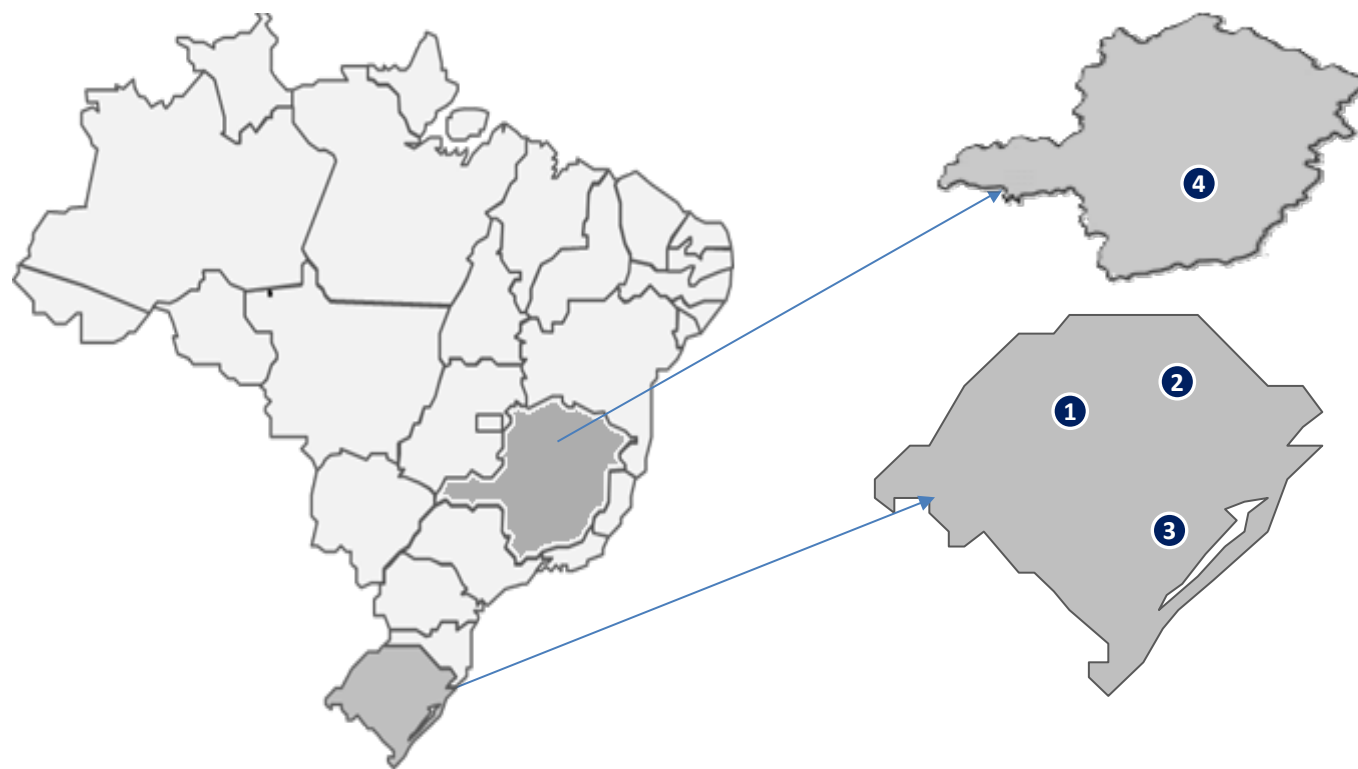


Lista e Localização de Imóveis

Lista e Localização de Ativos

■ Abaixo, apresentamos os imóveis atualmente colocados à venda, juntamente com os respectivos valores:

# Função do Imóvel	Matrícula	Valor Avaliação (BRL mil)
① Chácara - Capão do Leão – Carazinho/RS	22.382/15378/25315/25317	86.562
② Assoc. de Funcionários – Passo Fundo/RS	24.134	33.627
③ Fabrica CSA – Indústria e Bens Moveis - Butiá/RS	1046/4035/156/ Bens Moveis	72.971
④ CSA – Vespasiano/MG	662	3.205
TOTAL	-	196.365

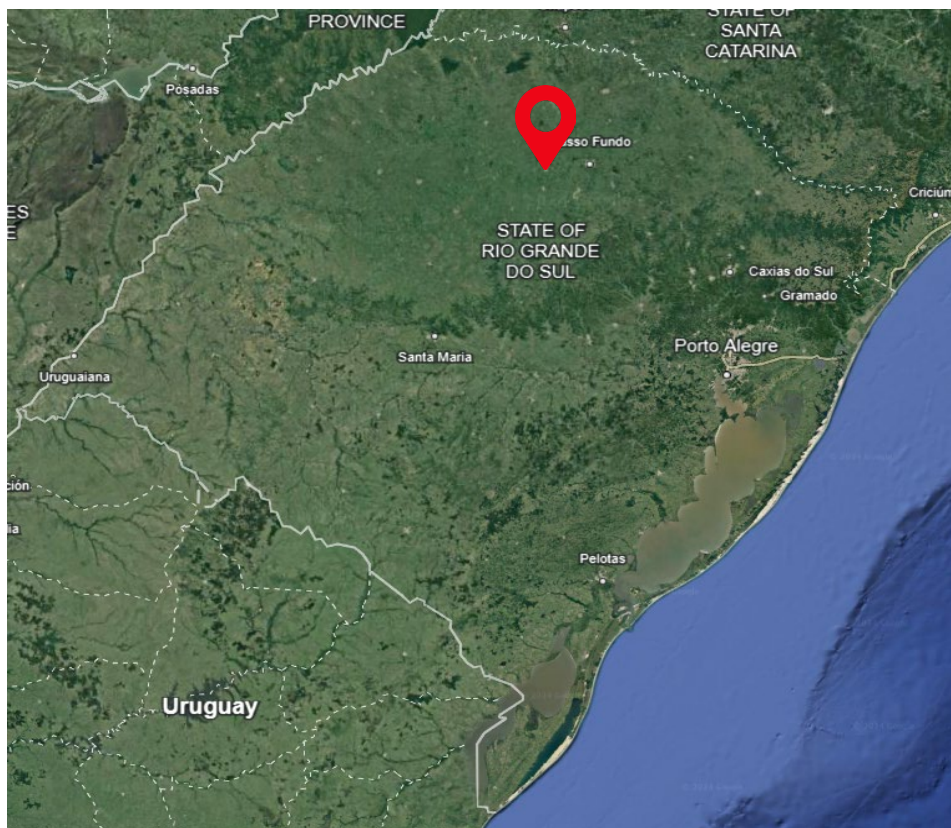




Carazinho/RS

Carazinho/RS

Localização e Características da Cidade



- A cidade possui cerca de 63.000 habitantes e tem como suas principais atividades econômicas a agricultura e pecuária, destacando-se as produções de soja, milho, trigo e leite.
- A cidade também concentra indústrias como Stara, TW transportes, Rações Bagetti, Pirancanjuba, Lopesul e Landrin.
- A localização de Carazinho é favorecida pela sua proximidade com importantes rodovias, o que a torna um centro logístico crucial na região, como: BR-386; BR-285; RS-142 e RS-135. As rodovias não apenas facilitam o acesso a Carazinho, mas fortalecem sua posição como centro logístico, facilitando o escoamento da produção agrícola e industrial.

Localização do Imóvel



#	Lista de Imoveis na Cidade	Matrícula	Valor de Avaliação (BRL Mil)
1	Chácara - Capão do Leão e Fábrica 6	22.382/15378/25315/25317	86.562

1 Chácara Capão do Leão – Carazinho/RS

Ativo localizado às margens da BR 285, rodovia que atravessa várias regiões do país, ligando importantes cidades e promovendo a integração entre diferentes regiões



Endereço BR 285, Carazinho/RS

Número das Matrículas 22.382; 15.378; 25.315; 25.317

Avaliador Cristiam Thans (2021)

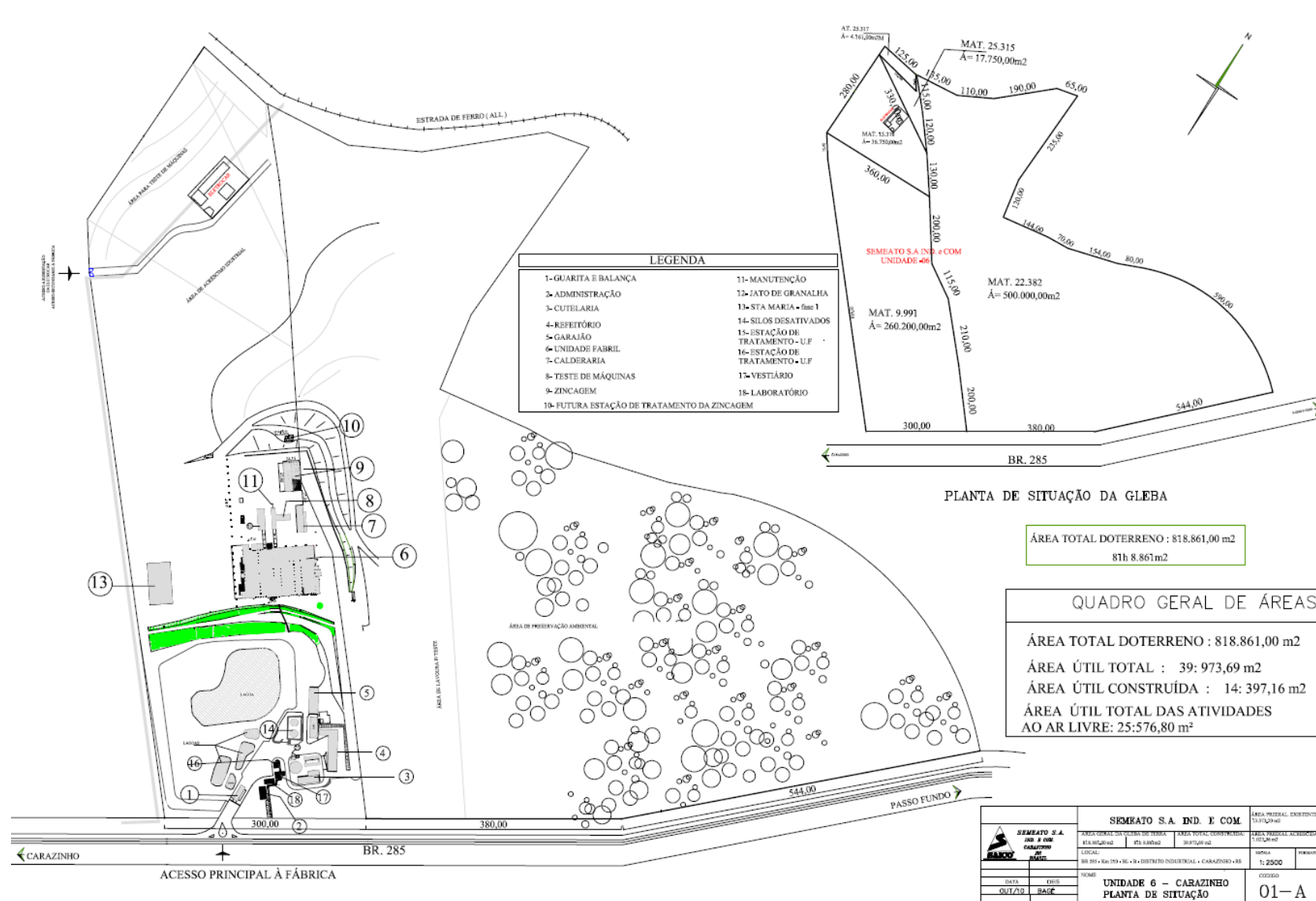
Valor de Avaliação BRL 86.562.000,00

Área do Terreno 558.661,00 m²



- Área de 558.661,00 m² com características rurais e potencial parque industrial ou logístico.
- As quatro matrículas rodeiam unidade produtiva da Semeato.
- O ativo em questão possui uma localização estratégica com aproximadamente 1 quilômetro de frente às margens da BR 285.
- Companhia conta com uma subestação de energia no imóvel.
- O imóvel localiza-se a 10km do centro da cidade.

1 Chácara Capão do Leão – Carazinho/RS





Passo Fundo/RS

2 Associação de Funcionários - Passo Fundo/RS

Localizado a 2km do Passo Fundo Shopping Center, um dos principal ponto comercial da cidade



Endereço Rua Camilo Ribeiro, 1154

Número das Matrículas 24.134

Avaliador Cristiam Thans (2021)

Valor de Avaliação BRL 33.627.000,00

Area do Terreno 20.805,00 m²

- Propriedade integralmente desativada, composta por um ambulatório, três campos abertos, salão de festas e cozinha.
- Imóvel localizado no bairro Santa Maria, próximo à Avenida Presidente Vargas uma das principais vias da cidade.
- O imóvel está cercado de empreendimentos imobiliários de alto e médio padrão, com grande potencial de desenvolvimento imobiliário para incorporação.



Butiá /RS

3 CSA - Butiá/RS

Características do Ativo



Endereço Distrito Industrial – BR 290, KM 78

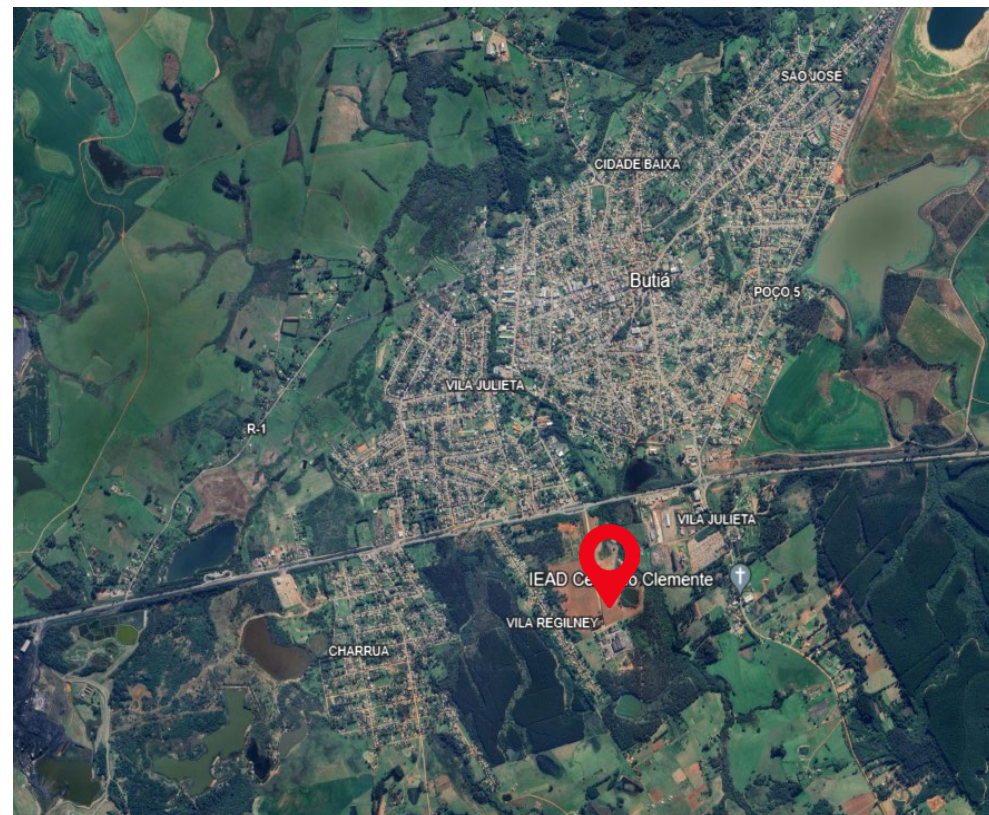
Número das Matrículas 156; 1.046; 4.035; Bens Móveis

Avaliador Cristiam Thans (2021)

Valor de Avaliação BRL 72.971.423,12

Área do Terreno 711.228,00 m²

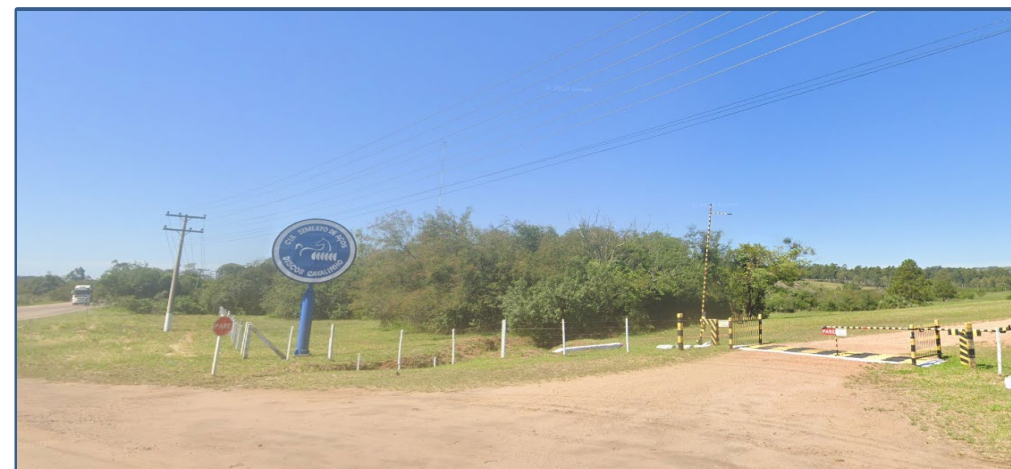
Localização do Imóvel



#	Lista de Imóveis na Cidade	Matrícula	Valor de Avaliação (BRL Mil)
1	Area Livre - BR - 290	4035	17.455
2	Area Industrial	1.046	22.122
3	Bens Móveis	-	29.969
4	Area Livre – Fundo do Imovel	156	3.435
TOTAL			72.971

3.1 Area Livre - BR - 290

Endereço	Distrito Industrial – BR 290, KM 78
Número das Matrículas	4.035
Avaliador	Cristiam Thans (2021)
Valor de Avaliação	BRL 17.445.000,00
Area do Terreno	290.814,00 m ²



- Terreno de 29 hectares, com cerca de 200 metros de frente para a BR-290, oferece uma oportunidade para investimentos destinados a serviços que beneficiam os motoristas que transitam diariamente pela rodovia.
- A localização privilegiada proporciona uma base para empreendimentos que visam atender tanto os motoristas que estão de passagem quanto os locais, contribuindo para a comodidade e conveniência dos usuários da rodovia.

3.2 Area Industrial

Endereço	Distrito Industrial – BR 290, KM 78
Número das Matrículas	1.046
Avaliador	Cristiam Thans (2021)
Valor de Avaliação	BRL 22.122.000,00
Area do Terreno	220.414,00 m ²



- Imóvel com características Industriais, tendo em vista sua localização estratégica e benfeitorias nas dependências da Fábrica.
- Este imóvel possui uma área construída de 6.954,25 m², contendo uma estrutura industrial para a fabricação de discos agrícolas.
- Atualmente, produz discos apenas para uso do próprio Grupo, porém, possui o potencial de fabricação e comercialização de discos de corte para outras empresas do setor.

3.3 Bens Móveis

Os Bens Moveis fazem parte do centro produtivo de Butiá e também estão disponíveis para venda



Classificação de Bens Moveis Avaliados

Fornos industriais; Pressas hidráulicas; Gabinetes de Pintura; Caldeira a Gás; Afiadores de discos; Pontes rolantes; Entre outros equipamentos

Avaliador

Laudo 1: Mynarski (2023)
Laudo 2: Mynarski (2023)

Valor de Avaliação

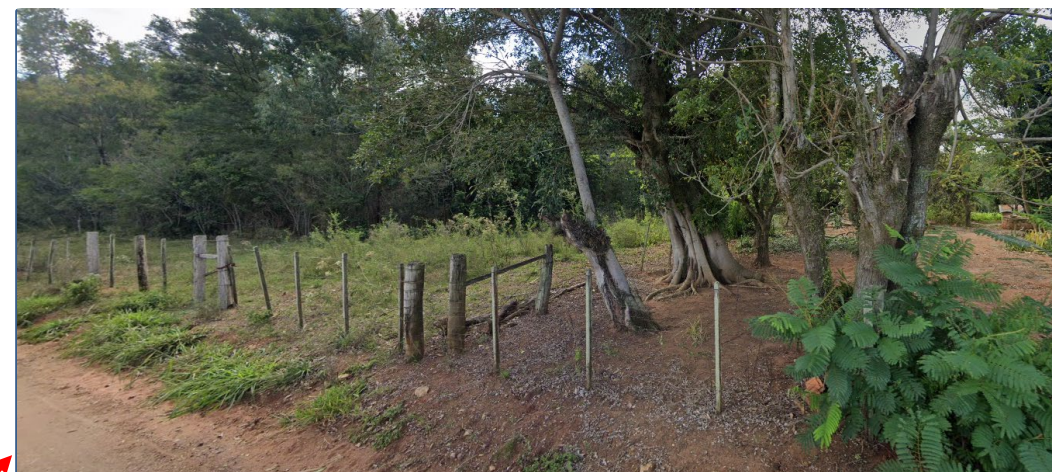
Laudo 1: BRL 11.650.782,57
Laudo 2: BRL 18.318.640,55
Total: BRL 29.969.423,12



- Dentro do processo da Recuperação Judicial, as máquinas e equipamentos utilizados na unidade CSA de Butiá, também estão à venda.
- Os equipamentos e maquinas que estão à venda são utilizados em na linha de produção para a confecção de discos de corte que são posteriormente acoplados às máquinas agrícolas.
- Veja abaixo o link para avaliação do equipamento:
 - Laudo 1
<https://www.dropbox.com/scl/fo/ie57sjfl2u9uq7g9r3wcm/h?rlkey=grb7lqzf4veocgx2ka3i4mqr9&st=qm3qk57g&dl=0>
 - Laudo 2
<https://www.dropbox.com/scl/fo/r3267mc9e8236600lje8k/AFml3U1aZ6WiGTfZhZobCTQ?rlkey=lmopbtotlt1aujfgrojnzb3mo&st=rmlde9nb&dl=0>

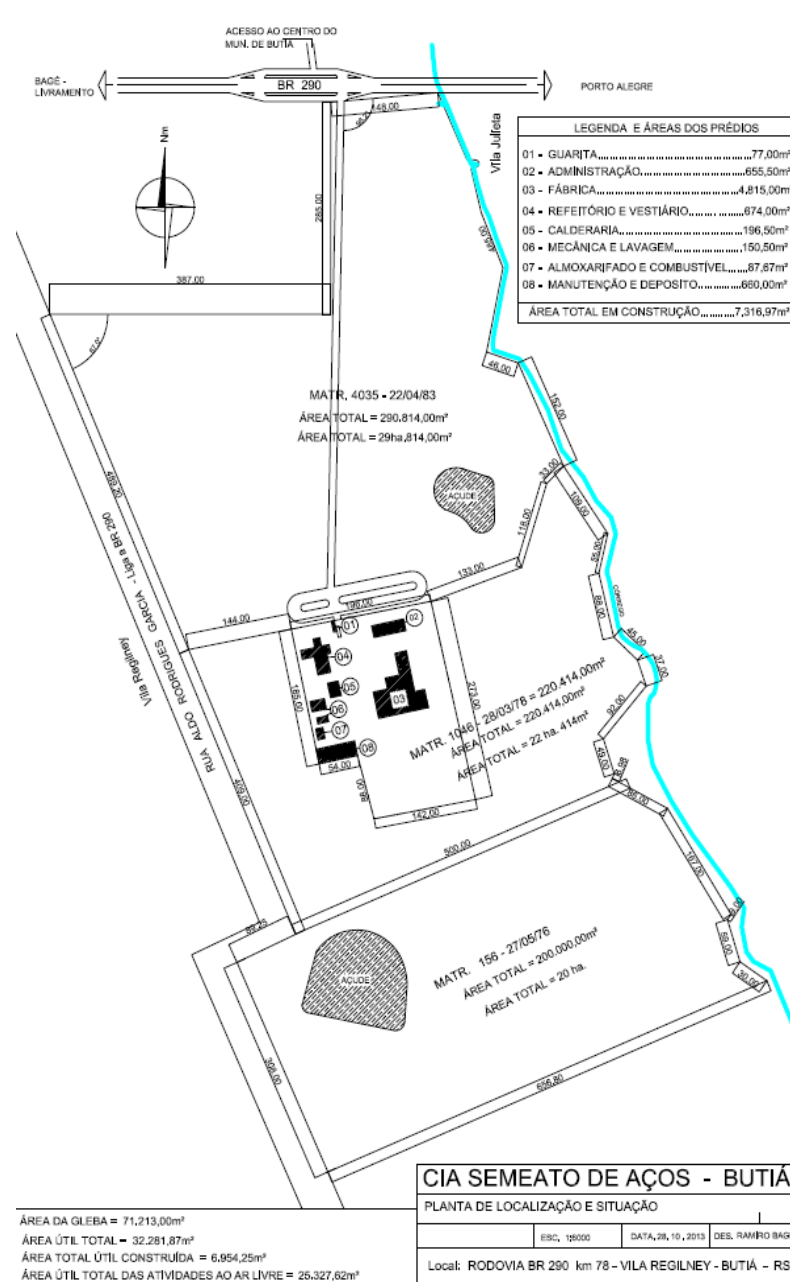
3.4 Area Livre – Fundo do Imovel

Endereço	Rua Aldo Rodrigues Garcia
Número das Matrículas	156
Avaliador	Cristiam Thans (2021)
Valor de Avaliação	BRL 3.435.000,00
Area do Terreno	200.000,00 m ²



- Uma área de 20 hectares no fundo da propriedade, com acesso independente do restante da propriedade.
- Por apresentar uma área completamente descampada, a propriedade possui uma característica versátil, ideal para a exploração de diferentes empreendimentos e projetos no local.

Fabrica CSA - Butiá/RS

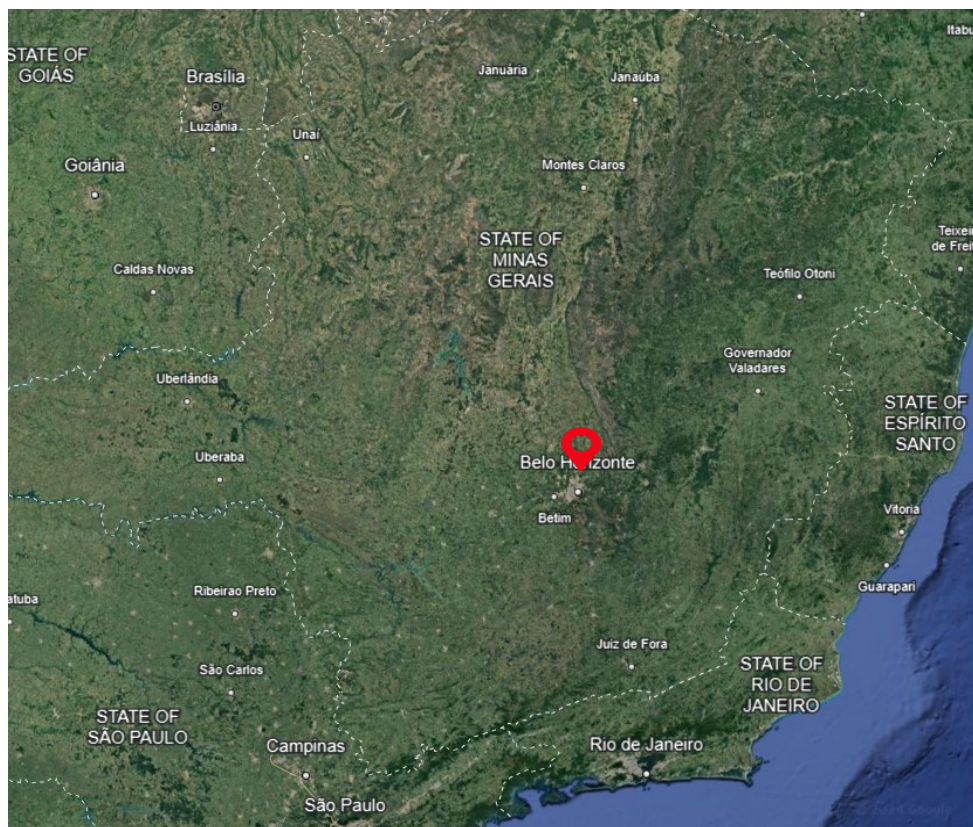




Vespasiano/MG

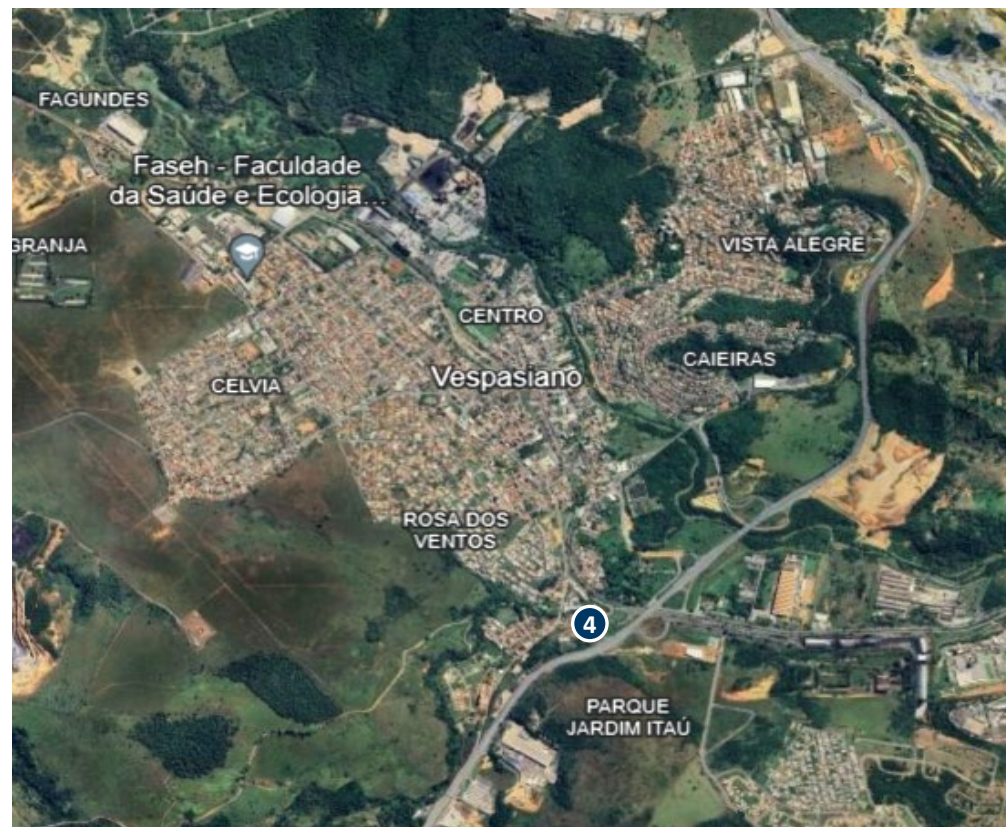
Vespasiano/MG

Localização e Características da Cidade



- A cidade está localizada na região metropolitana de Belo Horizonte, com aproximadamente 130.000 mil habitantes.
- A economia concentra-se setor industrial, especialmente nas áreas de metalurgia, plásticos, eletroeletrônicos e automobilística. Destacam-se nesse contexto empresas de renome como Calcinco Engenharia S/A, ZKATECO e Emem S/A.
- Vespasiano é utilizada como cidade dormitório para os trabalhadores que trabalham em Belo Horizonte, crescendo assim o número de empreendimentos residenciais na região.

Localização do Imóvel



#	Lista de Imóveis na Cidade	Matrícula	Valor de Avaliação (BRL Mil)
4	CSA	662	3.205

4 CSA Vespasiano/MG

Terreno com localização privilegiada em Vespasiano, em anel viário perto do Aeroporto Internacional Tancredo Neves



Endereço

Antônio Araújo do Vale - Distrito Industrial –
Vespasiano/MG

Número das Matrículas 662

Avaliador

Cristiam Thans (2021)

Valor de Avaliação

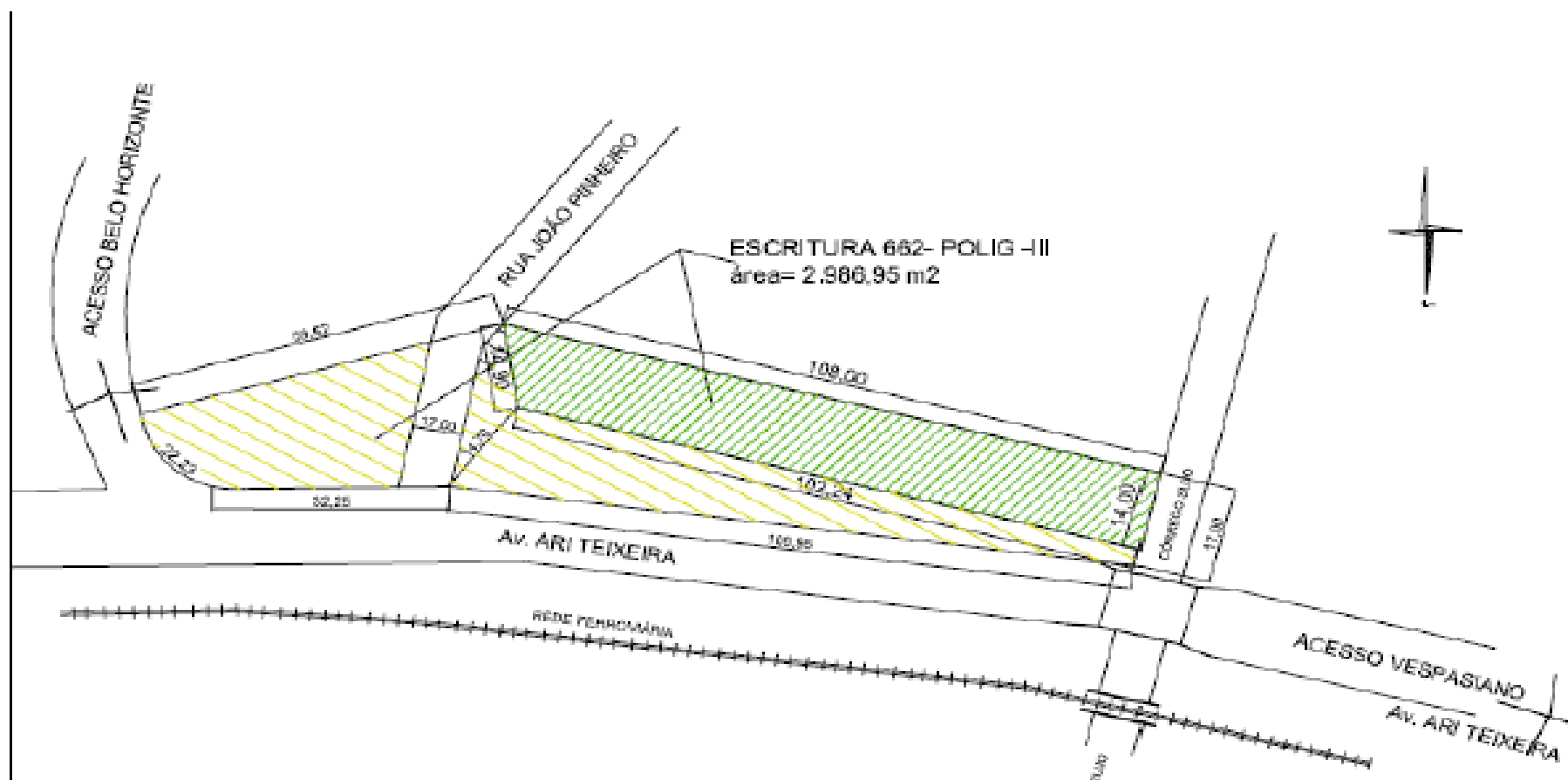
BRL 3.205.000,00

Area do Terreno

2.986,95 m²

- O imóvel está convenientemente localizado a 15 km do Aeroporto Internacional Tancredo Neves e a 18 km do Aeroporto da Pampulha.
- Com potencial para imóveis de logística e parque industrial.

4.1 CSA Vespasiano/MG





Anexo I - Descrição dos Processos

Descrição dos Processos

Edital de Imóveis

- O edital está sendo elaborado pela Recuperanda com o objetivo de abranger os principais pontos, definindo as funções e responsabilidades de cada Agente no processo.
 - 1. Agente Promotor de Vendas de Imóveis Semeato (FTI):**
 - Responsável pela promoção da alienação dos imóveis e organização do processo competitivo, com uma comissão de 3% a ser paga pelo adquirente.
 - 2. Comissão de Credores:**
 - Responsável pela supervisão do trabalho do agente promotor, com comissão de 1% a ser paga pelo adquirente.
 - 3. Recuperanda (Semeato)**
 - Responsável pela manutenção dos imóveis até sua alienação e colaboração no processo de venda.
 - 4. Corretores Imobiliários:**
 - Poderão ser utilizados se necessário, com uma comissão de até 2% a ser paga pelo adquirente.
 - 5. Vendas Fracionadas:**
 - Autorizada mediante aprovação da Comissão de Credores e da Recuperanda.
 - Responsabilidade da Recuperanda de realizar o desmembramento.
 - 6. Processo Competitivo:**
 - As propostas serão recebidas e avaliadas objetivamente, conforme determina as regras do determinado processo.
 - 7. Expedição de Carta de Arrematação:**
 - Condicionada ao depósito integral do preço e homologação pelo Juízo da Recuperação Judicial.
 - 8. Imissão na Posse:**
 - Deve ocorrer em até 48 horas após a transferência do imóvel no cartório de imóveis.

Descrição dos Processos

Processo Competitivo

- Conforme previsto nas diretrizes do edital, o processo competitivo tende a seguir as etapas abaixo:

1. Recebimento e Avaliação das Propostas:

- A FTI recebe as propostas que atendem às condições estabelecidas, definidas como "Proposta Válida", conforme o Plano de Recuperação Judicial e o Edital.

2. Notificação à Comissão de Credores:

- A FTI notifica a Comissão de Credores, que decidirá se o processo competitivo será iniciado.

3. Abertura do Processo Competitivo:

- Se a Comissão de Credores decidir pela abertura do processo competitivo, a FTI dará publicidade ao processo, estabelecendo o cronograma da primeira fase.

4. Cronograma da Primeira Fase:

- 20 dias após a publicidade: Data limite para habilitação dos interessados, mediante entrega de documentos e comprovação de capacidade financeira.
- 30 dias após a publicidade: Data limite para envio de propostas financeiras pelos habilitados. A proposta vencedora será divulgada no dia útil seguinte.

5. Formato das Propostas:

- As propostas serão feitas de forma que os competidores não terão conhecimento dos termos das ofertas feitas por seus concorrentes, garantindo assim a avaliação com base em critérios objetivos e sem influência externa.

6. Seleção das Melhores Propostas:

- As três melhores propostas passarão para a segunda fase do processo, onde apenas a melhor oferta será divulgada, sem identificação do investidor.

7. Segunda Fase do Processo:

- A segunda fase terá 7 dias adicionais, contados a partir da divulgação do resultado da primeira fase, para os três investidores que passaram de fase revisarem ou não suas propostas.

8. Determinação do Vencedor:

- A maior oferta pelo imóvel ganhará a disputa pela compra do imóvel.



Experts with Impact™