



Credores Classe I – Semeato

## **Plano de Divulgação do Processo de Alienação de Imóveis - Previsto no Plano de Recuperação Judicial da Semeato**

## Disclaimer e Limitações

- Este documento foi preparado pela FTI Consultoria Ltda. (“FTI”) no âmbito do processo de recuperação judicial da Semeato S/A Indústria e Comércio, Rossato Administração e Participações Ltda., Metalúrgica Semeato Ltda. e Cia. Semeato de Aços – C.S.A. (em conjunto, o “Grupo Semeato”), em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Passo Fundo (processo nº 5019151-70.2022.8.21.0021/RS) (a “Recuperação Judicial”) e como parte dos serviços de consultoria prestados pela FTI, como agente promotor de vendas, para os fins (a) do Plano de Recuperação Judicial (Modificativo Consolidado) do Grupo Semeato datado de maio de 2023, aprovado pela Assembleia Geral de Credores em 25 de maio de 2023 no contexto da Recuperação Judicial (o “Plano Modificativo Consolidado”) e, mais especificamente, (b) da alienação de certos imóveis de propriedade do Grupo Semeato (os “Imóveis”) para a obtenção de recursos destinados ao pagamento de titulares de créditos derivados da legislação trabalhista (os “Credores da Classe I”), tudo de acordo com o Plano de Realização de Ativos da Recuperação Judicial do Grupo Semeato (o “Plano de Realização de Ativos”) e a ata da Assembleia Geral de Credores realizada em 27 de outubro de 2023 (a “AGC de 27/10”) (tais serviços, os “Serviços de Consultoria”).
- Este documento foi preparado apenas para o propósito declarado e não deverá ser usado para qualquer outro fim. Este documento é destinado à comissão de credores eleita na AGC de 27/10 e poderá ser disponibilizado ao juízo da Recuperação Judicial e aos Credores da Classe I para que tenham ciência do andamento do Plano de Realização de Ativos. Qualquer pessoa que tenha acesso a este documento concorda, ao recebê-lo, em não usar este documento (ou qualquer parte dele) para qualquer propósito que não seja relacionado à Recuperação Judicial, nem divulgar este documento (ou qualquer parte dele) a terceiros que não estejam envolvidos na Recuperação Judicial, em ambos os casos, sem o consentimento prévio e por escrito da FTI. Em nenhuma hipótese, independentemente de um consentimento ter sido dado ou não, a FTI assumirá qualquer responsabilidade perante qualquer terceiro que não esteja envolvido na Recuperação Judicial e que tenha tido acesso a este documento (ou qualquer parte dele).
- Este documento foi preparado com base nas informações disponibilizadas à FTI pelo Grupo Semeato e/ou no âmbito da Recuperação Judicial, o que inclui, sem limitação, informações sobre os Imóveis e seu valor estimado. A FTI não submeteu tais informações a qualquer auditoria nem fez uma avaliação de qualquer valor previamente atribuído aos imóveis. A identificação de incorreções, imprecisões ou incompletudes em informações disponibilizadas à FTI pelo Grupo Semeato e/ou na Recuperação Judicial, incluindo, sem limitação, informações sobre os Imóveis e seu valor, não integra o escopo dos Serviços de Consultoria. Consequentemente, a FTI não expressa qualquer opinião, nem assume qualquer responsabilidade, sobre tais informações.
- Caso este documento contenha qualquer estimativa ou projeção, tal estimativa ou projeção deverá ser considerada como uma estimativa ou projeção feita em boa-fé com base nas informações disponíveis à FTI e em outras premissas razoavelmente assumidas pela FTI, e não como uma garantia de que tal estimativa ou projeção é ou será correta. Geralmente haverá diferenças entre resultados estimados e reais. A FTI não assume qualquer responsabilidade pela não ocorrência ou não verificação de fatos ou resultados estimados ou projetados.
- Este documento não confere direitos a qualquer pessoa que a ele tenha acesso. A FTI não assume qualquer dever de atualização das informações constantes neste documento, exceto se tal atualização estiver expressamente prevista no escopo dos Serviços de Consultoria.
- Este documento não contém qualquer opinião ou recomendação da FTI sobre a situação, inclusive jurídica, do Grupo Semeato, da Recuperação Judicial ou de qualquer Imóvel, bem como sobre possibilidade de transferência de um Imóvel a qualquer adquirente como unidade produtiva isolada – UPI ou sob qualquer outra forma. Além disso, este documento não contém qualquer opinião ou recomendação da FTI sobre riscos relacionados à aquisição de qualquer Imóvel. A FTI não é responsável por coordenar ou revisar serviços de terceiros, incluindo quanto a questões jurídicas, regulatórias, contábeis ou tributárias. Toda e qualquer decisão sobre a aquisição de um Imóvel deve ser tomada pelos respectivos adquirentes, a quem caberá contratar a assessoria especializada, inclusive jurídica, que entender necessária. A FTI não assume qualquer responsabilidade por quaisquer decisões tomadas por adquirentes de Imóveis com base neste documento.
- Os Serviços de Consultoria são prestados com base na premissa de que a responsabilidade da FTI por tais serviços estará limitada ao valor da remuneração efetivamente por ela recebido por tais serviços e em nenhuma hipótese incluirá qualquer indenização por danos não patrimoniais, danos consequentes, indiretos ou punitivos, danos relacionados a lucros cessantes ou perda de chances ou oportunidades, e danos similares, salvo em caso comprovado de dolo, conforme determinado por decisão final de um tribunal competente.



# Sugestão do Plano de Ação FTI Agente Promotor de Vendas

# Introdução

Este documento tem como objetivo apresentar um Plano de Alienação dos Ativos Imobiliários da Semeato o qual terá premissas para a maximização do valor de venda e maior velocidade na conclusão dos negócios, visando atender as necessidades de pagamento dos credores trabalhistas. O Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”) da Semeato foi aprovado durante a Assembleia Geral de Credores (AGC) realizada em 25 de maio de 2023. Com base no Plano de Recuperação Judicial (PRJ), foi agendada uma nova Assembleia Geral de Credores (AGC) para determinar o agente promotor de vendas e formar a comissão de credores. A referida assembleia foi conduzida em 27 de outubro de 2023, sendo posteriormente homologada em 21 de novembro de 2023.

Este relatório deve ser lido em conjunto com o PRJ, onde fica estabelecida a Governança e as regras do processo de vendas.

O processo será conduzido por três agentes: o Agente Promotor das Vendas, responsável pela criação de materiais promocionais, identificação de interessados e encaminhamento de propostas à Comissão de Credores; a Comissão de Credores, encarregada de supervisionar o Agente e resolver impasses do processo; por fim, a Recuperanda, incumbida de arcar com os custos de manutenção dos imóveis, colaborar na venda e conduzir todos os processos e documentações relacionados às transações, incluindo solicitações de baixa de gravames ou desmembramento de matrículas.

- O Plano de Recuperação da Semeato prevê o pagamento da Classe I da seguinte maneira:

- Respeitado o valor dos respectivos créditos, até o montante de BRL 20 mil, em duas parcelas. Sendo a primeira, de aproximadamente BRL 10 mil, paga imediatamente depois da liberação dos valores depositados nos autos do processo de recuperação judicial e a segunda parcela, do valor restante em 12 meses da concessão da RJ;
- Para o pagamento de eventual saldo, será destinado uma série de imóveis, listados abaixo, que serão vendidos por um Agente Promotor de Vendas, e seus valores destinados aos credores classe I de forma pro rata.

Função do Imóvel	Matrícula	Valor Avaliação (BRL mil)	Empresa Avaliadora
Chacara - Capão do Leão e Fábrica 6 - Indústria/Montadora	22.382/15378/25315/25317	82.424	Cristiam Thans
Fabrica 3 Engenharia/Indústria – Semeato	11199/11200/7647/34790/5479	50.453	Cristiam Thans
Fabrica CSA Butiá – Indústria	1046/4035/156	39.271	Cristiam Thans
Fazenda Semeato I e II	1729/1730	31.985	Bittar Consult.
Assoc. de Funcionários	24.134	31.228	Cristiam Thans
Terreno/Casa	13.961	11.812	Cristiam Thans
Chácara – Coxilia	2.837/13761	8.668	Cristiam Thans
Fabrica CSA Vespasiano - Indústria Desativada	662	2.829	Cristiam Thans
Terreno/Casa	68.029	673	Cristiam Thans
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>258.670</b>	

# Etapas do Plano de Venda

## 1º Etapa Preparação – 30 dias após a Aprovação da AGC

- Este material tem como objetivo cumprir a exigência estabelecida em AGC da FTI de elaborar e apresentar um Plano de Venda dos imóveis em até 30 dias, contados da nomeação como Agente Promotor de Vendas (27 de outubro de 2023). Este plano deve abranger todas as instruções necessárias, delineando de forma abrangente como será conduzido o Processo Competitivo para a alienação dos imóveis.

## 2º Etapa Diligência e Confecção do Teaser Imobiliário

- Realização de diligência das premissas de avaliação como metragem dos imóveis, condições reais do maquinário e edificações e matrículas que devem ser realizadas a fim de garantir que a avaliação seja feita com a metodologia adequada e com detalhamento pertinente.
- Produção de material com os detalhes de todos os imóveis disponibilizados para venda, incluindo terreno, edificações e informações das matrículas.

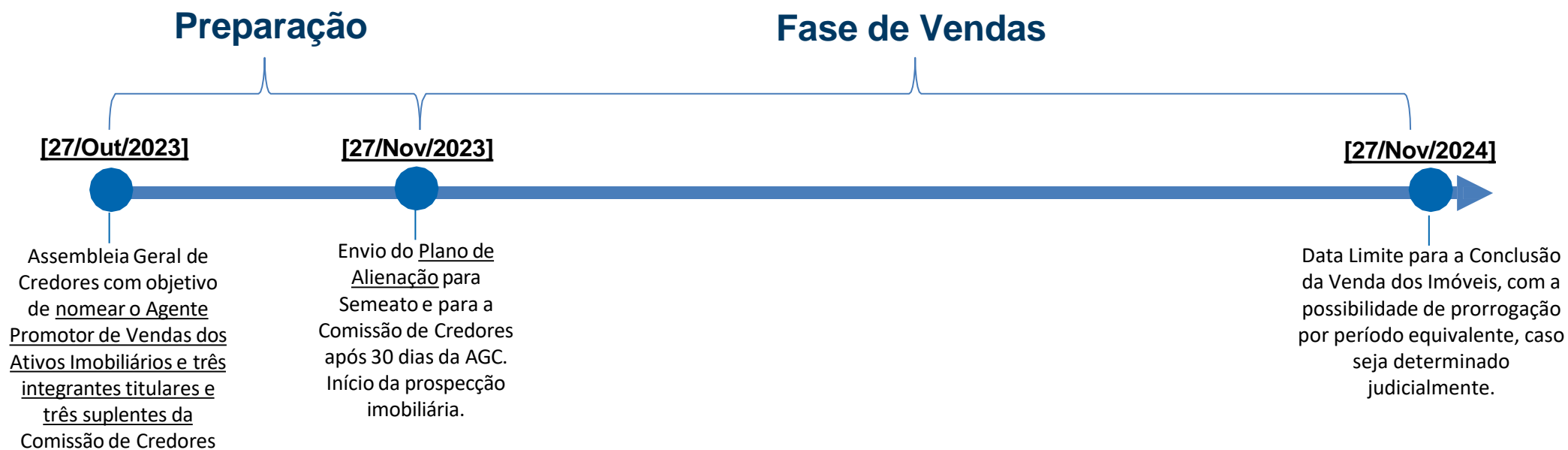
## 3º Prospeção e Venda dos imóveis – Até 12 meses após a Homologação prorrogáveis por igual período

- O processo de venda dos imóveis seguirá as diretrizes delineadas no Plano de Alienação de Ativos, observando rigorosamente as funções previamente definidas. A FTI como Agente Promotor de Vendas tem como função:
  - Realizar o levantamento das informações adicionais dos imóveis conforme solicitado pelos investidores;
  - A confecção de materiais adicionais conforme interesse de investidores;
  - Desempenhar atividade de prospecção imobiliárias de potenciais investidores;
  - Prospecção de investidores estratégicos conforme vocação do imóvel. Realizar Road shows nas cidades que estão localizados os respectivos imóveis, tentando maximizar os valores dos ativos; e
  - Mensalmente, a FTI irá preparar um Relatório detalhando as iniciativas para as vendas dos ativos, um controle dos valores já arrecadados e um acompanhamento das desmobilizações dos ativos já leiloados. O mesmo será enviado aos representantes dos credores da Classe I, diretoria da Semeato e Administrador Judicial.
- O processo de venda será delineado da seguinte forma:
  - Conforme a FTI for recebendo as propostas que cumprem as condições estabelecidas no Plano de Recuperação Judicial e no Edital, sejam elas de habilitação do processo e de condições previstas na proposta firme, a FTI dará início ao processo competitivo do imóvel em questão;
  - As especificações detalhadas sobre o processo de venda serão oficialmente divulgadas por meio do Edital de Venda, um documento que ainda não foi disponibilizado publicamente;
  - Para viabilizar a habilitação e evidenciar a capacidade financeira para participação do processo competitivo, o investidor deve apresentar:
    - (i) contrato social (caso empresa) 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).



# Cronograma Previsto no PRJ

Abaixo, apresentamos o cronograma das principais datas prevista no PRJ referente ao pagamento da Classe I via alienação de imóveis da Semeato.





**Experts with Impact™**