



Semeato S.A

Relatório de Status do Processo de Vendas dos Imóveis

Relatório Mensal #10 (18 de novembro 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.
- 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.



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 #9 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.
- Após o encerramento do processo competitivo do imóvel de Vespasiano e a homologação da venda em 16 de outubro, a FTI, conforme o processo definido em edital, notificou o comprador para realizar o pagamento do imóvel e das comissões previstas. Embora o pagamento estivesse combinado para o dia 25 de outubro, o comprador não efetuou o pagamento, solicitando um adiamento de alguns dias. Na nova data, 30 de outubro, o pagamento novamente não foi realizado. Assim, em 5 de novembro, a FTI protocolou nos autos do processo solicitando:
 - (i) o cancelamento da venda e do processo de concorrência, dado que a empresa (“Estrutural Gestão de Ativos Ltda”) compradora não cumpriu as condições estabelecidas para a venda;
 - (ii) autorização para que a FTI inicie um novo processo de concorrência para vender o imóvel, aplicando a penalidade do artigo 897 do Código de Processo Civil, o que impede a Estrutural Gestão de Ativos Ltda. de participar novamente; e
 - (iii) a cobrança da multa da cláusula 8.2 do edital, correspondente a 10% do valor da proposta vencedora.
- Desde o último relatório, a FTI recebeu uma proposta para o imóvel da fábrica III, porém que foi negada pela Comissão de Credores, devido ao preço muito inferior ao de avaliação.
- A prospecção de novos investidores segue em andamento, mas a demanda pelos imóveis tem sido baixa. Apesar dos esforços contínuos para atrair interessados, o mercado tem demonstrado pouca receptividade, o que dificulta o avanço de negociações.
- Segue abaixo quadro resumo atualizado com os valores arrecadados até o momento com a venda de imóveis para pagamento de Credores Trabalhistas:

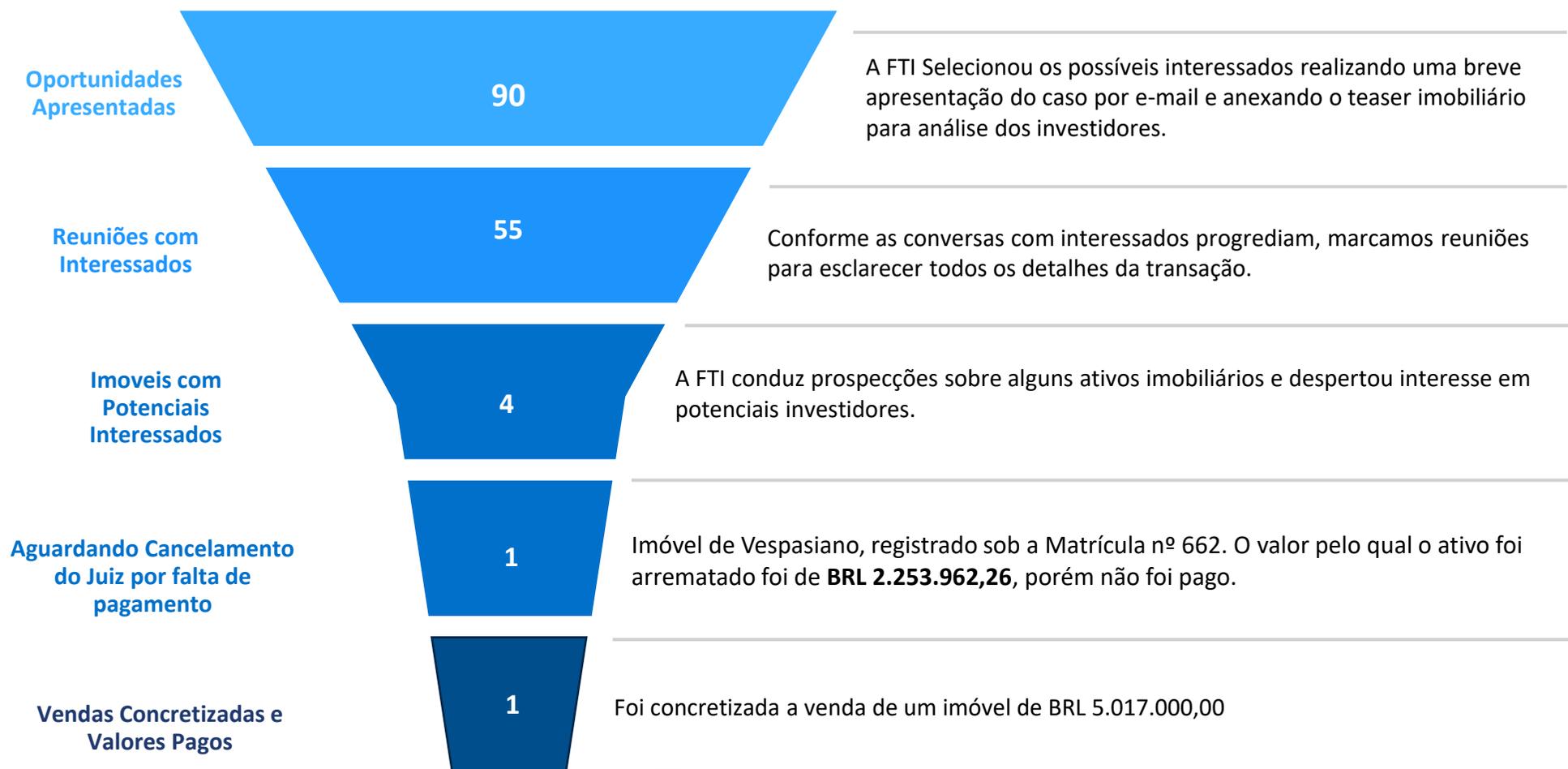
Imóveis	Valor Arrecadado com a Venda de Imóveis (BRL)	Imóvel vendido, porém cancelado por falta de pagamento (BRL)
Chácara Coxilha	5.017.000	
CSA Vespasiano		2.253.962,26



Status da Prospeção de Investidores

Status da Prospecção de Investidores (18 de novembro 2024)

A imagem abaixo exemplifica o processo da FTI como promotor de venda dos imóveis, conforme previsto no PRJ



Próximos Passos da FTI

- A FTI mantém contato com os interessados nos ativos localizados no estado do Rio Grande do Sul. Dentre os perfis de players do mercado, a FTI se concentrará em contatar os seguintes tipos de possíveis investidores ou intermediadores da venda:
 - **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.
 - **Potenciais compradores de Fabrica de Discos:** Em conjunto com o imóvel de Butiá, estão disponíveis para venda maquinário da Fábrica de Discos da Semeato.
- A medida que as negociações avançam, a FTI planeja organizar uma série de visitas aos locais onde os imóveis estão situados, conforme a situação do estado se normalize. O objetivo é realizar reuniões presenciais com potenciais interessados, visando maximizar o valor de venda dos ativos.



Experts with Impact™