



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.
- 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 #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:

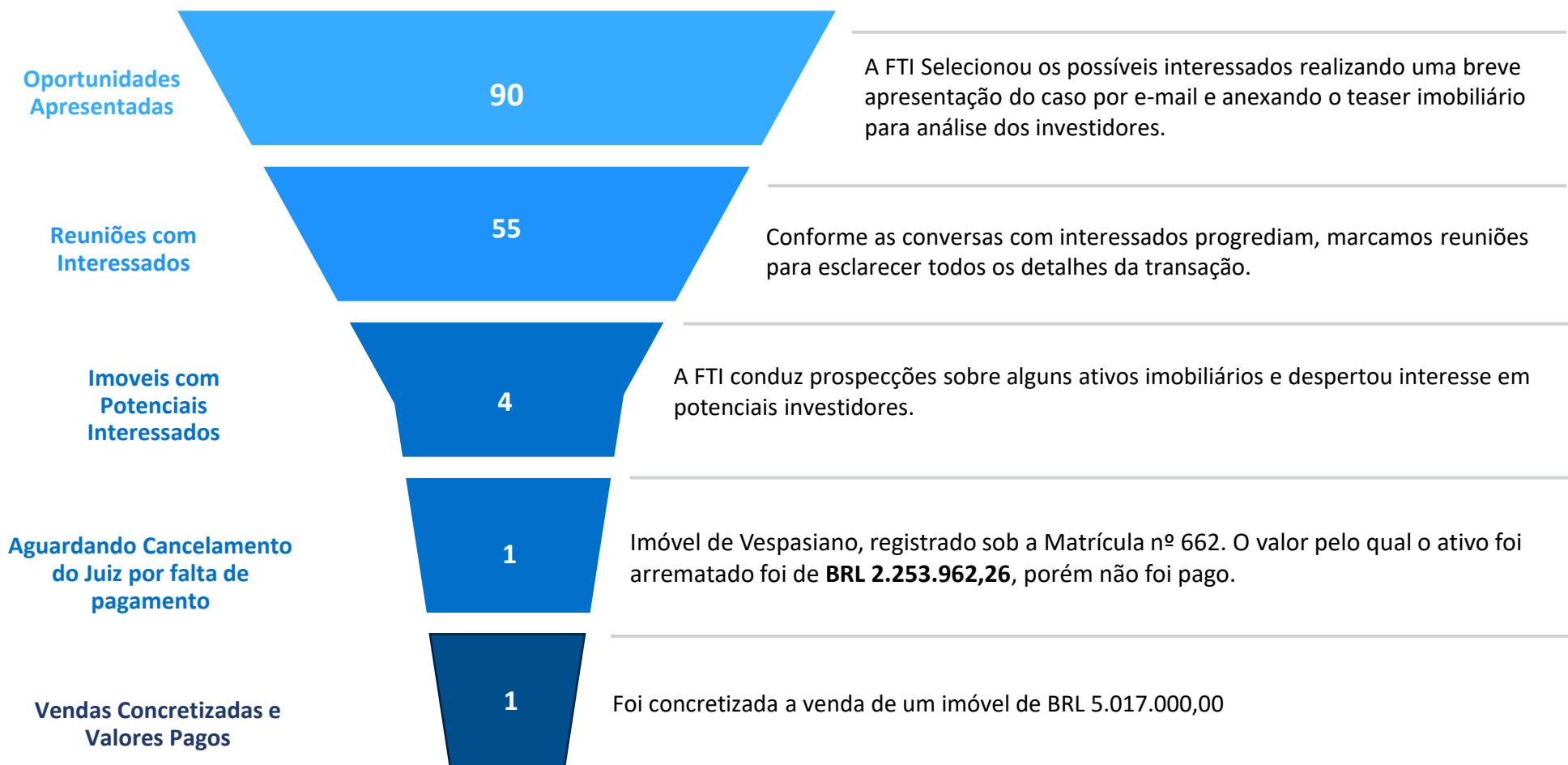
Imóveis	Valor Arrecadado com a Venda de Imóveis (BRL)	Imóvel vendido, porém cancelado por falta de pagamento (BRL)
Chácara Coxilha	5.017.000	
CSA Vespasiano		2.253.962,26



# 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™**