



Semeato S.A

# Relatório de Status do Processo de Vendas dos Imóveis

Relatório Mensal #9 (17 de outubro 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.
- A FTI continua conduzindo prospecção em todos os ativos disponíveis, porém os de maior interesse têm sido os seguintes imóveis:

Imóveis	Valor de Avaliação (BRL)
Chácara - Capão do Leão	86.562.000
Lote – Av. Rio Grande (Circo)	12.667.000
Imóvel de Butiá	43.002.000
Fabrica 3	50.542.000
<b>TOTAL</b>	<b>192.773.00</b>

- Desde o último relatório, a FTI intensificou as abordagens relacionadas ao imóvel de Butiá (antiga fábrica de discos Cavalinho), envolvendo players estratégicos do setor de discos, tanto nacionais quanto internacionais. A FTI está em diálogo com alguns desses potenciais interessados, que estão avaliando a oportunidade.
- As sondagens têm sido apresentadas com valores bem inferiores aos de avaliação, e a Comissão de Credores as tem recusado. Entre os imóveis mencionados, alguns estão sendo visitados por potenciais interessados e recebendo propostas preliminares. A FTI está intermediando as negociações, de acordo com as orientações da Comissão de Credores.
- 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 aguardando pagamento do Arrematante (BRL)
Chácara Coxilha	5.017.000	
CSA Vespasiano		2.253.962,26

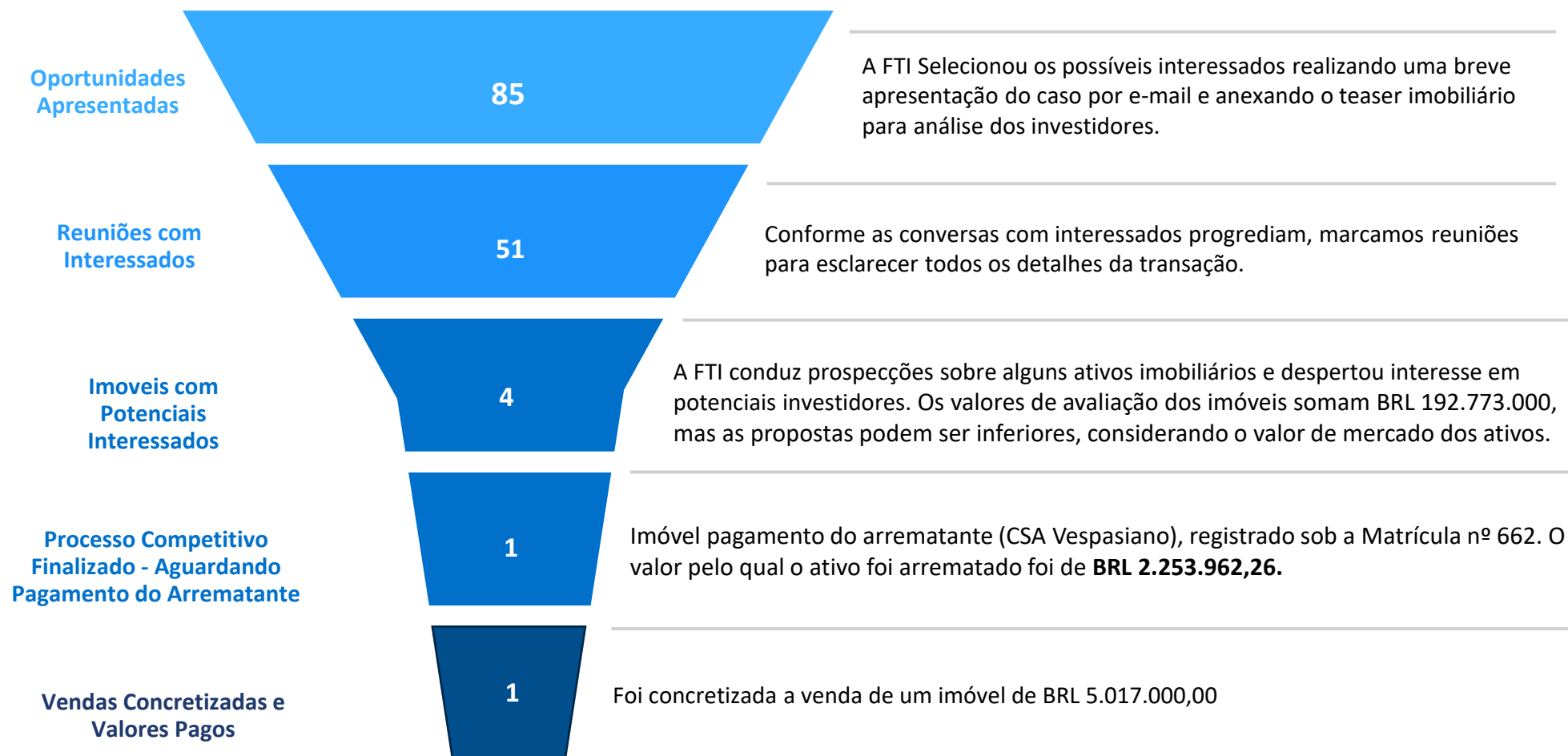
- "CSA Vespasiano" – Processo de venda homologado em 16 de outubro, FTI irá notificar arrematante para pagamento seguindo as diretrizes do Edital.



# Status da Prospeção de Investidores

## Status da Prospecção de Investidores (17 de Outubro 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:
  - **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.
  - **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™**