



Semeato S.A

Relatório de Status do Processo de Vendas dos Imóveis

Relatório Mensal #14 (17 de Março de 2025)

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

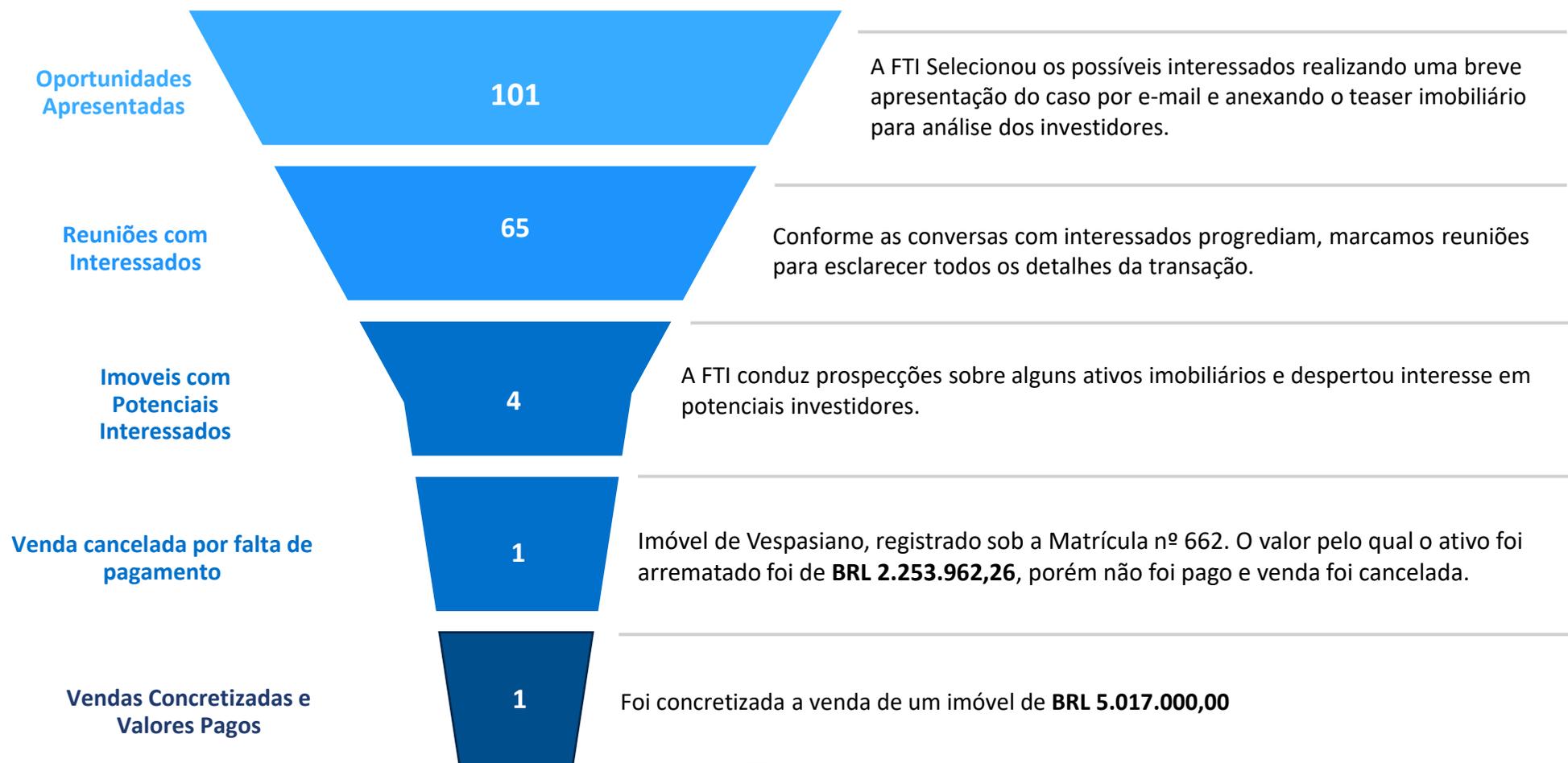
- Em 27 de outubro de 2023, realizou-se uma Assembleia Geral de Credores (“AGC”) para determinar a contratação do Agente Promotor de Vendas dos imóveis a serem vendidos como Unidades Produtivas Isoladas (“UPIs”). Na referida assembleia, a FTI foi oficialmente designada como Agente Promotor de Vendas 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 #14 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.
- Conforme solicitado pela Administrador Judicial, no dia 06 de março de 2025, a FTI realizou uma reunião de forma online entre a Comissão de Credores, Semeato e Administrador Judicial, a fim de traçar um plano e trazer atualizações e dificuldades dentro do processo de venda de imóveis, buscando alinhar as expectativas e deliberar formas de aumentar as prospecções e conseqüentemente o recebimento de propostas dentro do processo de vendas.
 - O representante da Administração Judicial mostraram-se receosos com a liquidez dos imóveis e o processo de vendas moroso, trazendo preocupação com o prazo de pagamento de credores.
 - Foram discutidos os preços de referência utilizados nas avaliações dos imóveis na RJ, que parecem estar distorcidos em relação a realidade do mercado. Isso dificulta as prospecções, afastando potenciais compradores, que deixam de enxergar o processo como uma oportunidade.
 - Diante do baixo volume de vendas até o momento, a FTI dará maior foco à prospecção, destacando a possibilidade de redução de preços para viabilizar a abertura de processos competitivos.
- Já no dia 13 de março de 2025, a FTI recebeu uma proposta formal pela aquisição do imóvel da Fábrica III em Passo Fundo/RS, sendo proposta a compra das matrículas: 11.199, 11.200, 5.479, 34.790 e 7.647, de preço de avaliação de BRL 53.571.000,00, mas com valor proposto bem abaixo disso.
- Seguindo as condições impostas pelo Edital de vendas e Plano de Recuperação Judicial, a FTI convocou uma reunião no dia 14 de março de 2025 com a Comissão de Credores para apresentação da proposta e votação para prosseguimento do processo de abertura do processo competitivo, e, de forma unânime, foi imposto algumas ressalvas em relação a proposta e oferecido pela comissão que se realizasse uma nova contraproposta pelo imóvel com algumas de suas ponderações.
- Até o presente momento, foi arrecadado o valor de **BRL 5.017.000,00** com a venda do imóvel da Chácara Coxilha.



Status da Prospeção de Investidores

Status da Prospecção de Investidores (17 de março 2025)

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.
- Atendendo às reuniões realizadas, a FTI vem buscando frequentemente a retomada de prospecções e abertura de novos meios de contatos, como resultado, houve o recebimento de uma proposta formal nos últimos dias, e, aproveitando o ensejo, a FTI irá intensificar as prospecções para que, ainda mais propostas sejam recebidas brevemente.



Experts with Impact™