



Semeato S.A

Relatório de Status do Processo de Vendas dos Imóveis

Relatório Mensal #15 (17 de Abril 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 diligencia 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 #15 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.
- Desde o início do processo, a FTI tem atuado de forma intensa e estratégica em diversas frentes de prospecção, mesmo que, por razões multifatoriais, os esforços ainda não tenham se traduzido em maior volume de vendas. Apresentamos as oportunidades a mais de 100 potenciais investidores, nacionais e internacionais, com materiais customizados para cada ativo e estudos vocacionais específicos. Foram abordadas desde empresas de discos da Índia e da Argentina (com reunião e material em inglês), fundos de investimento imobiliário ou com atuação em ativos estressados, empresários locais, operadores logísticos, incorporadoras regionais e nacionais, concorrentes da própria Semeato, além de inúmeros corretores da região, dentre outros perfis.
- No primeiro trimestre de 2025, a FTI Consulting intensificou a busca por interessados. Como parte desse esforço e, nos dias 11 e 12 de fevereiro, foi realizada uma nova visita a Passo Fundo/RS, com diversas reuniões com corretores e investidores locais. O objetivo foi ampliar as prospecções e compreender melhor o cenário do mercado para 2025, identificando pontos recorrentes e relevantes para o processo de vendas, entre eles:
 - Resistência em relação aos preços de avaliação;
 - Condições climáticas e cenário macroeconômico desfavoráveis;
 - Oportunidades pontuais em áreas específicas, com potencial de valorização devido a investimentos locais recentes.
- Em paralelo a esse processo, o AJ (Administrador Judicial), preocupado com o andamento do processo, solicitou o agendamento de uma reunião entre FTI, Comissão de Credores, Semeato e AJ, a fim de alinhar as expectativas, esclarecer dificuldades e trazer ideias e novidades para fomentar o processo de vendas de imóveis. A reunião foi efetivamente realizada em 06 de março e trouxe alguns pontos importantes, como:
 - Dificuldade de liquidez dado o preço de avaliação;
 - Necessidade de intensificação nas prospecções; e
 - Possibilidade de uma redução nos preços alvos dos ativos.

Objetivo do Relatório e Atualizações

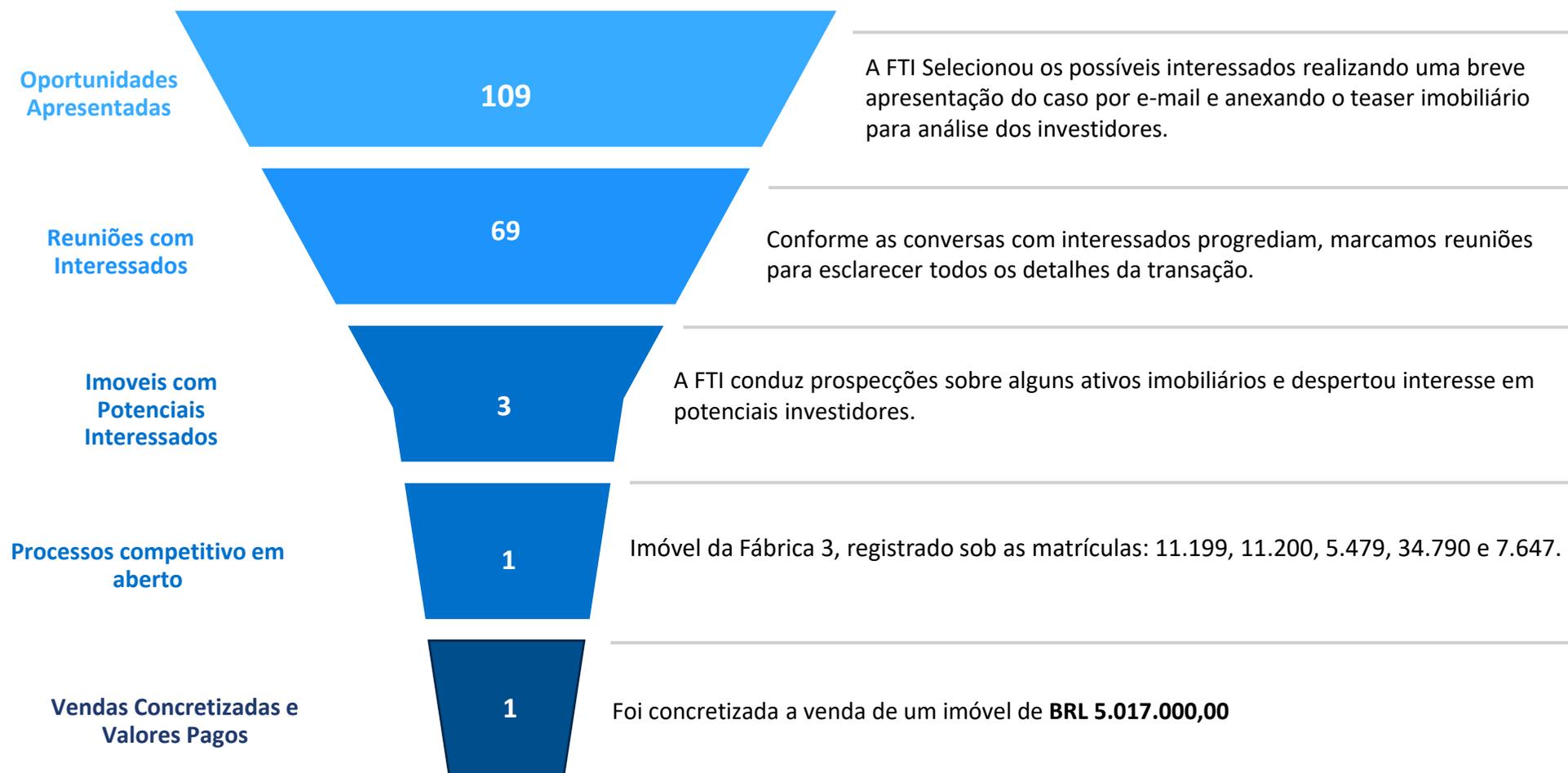
- Na reunião, foi estabelecida uma nova diretriz estratégica, com valores mais alinhados ao mercado e focados em uma abordagem mais efetiva, além de maior flexibilidade na aceitação das propostas para a abertura dos processos competitivos. Essa mudança já vem apresentando resultados positivos.
- Como resultado, ainda em março, a FTI recebeu uma proposta formal por todas as 5 matrículas que compõem a Fábrica 3, avaliado em **BRL 53.571.000,00**. Após algumas rodadas de negociação, no dia 20 de março de 2025, a Comissão de Credores, de forma unânime, votou pela aprovação da proposta enviada para aquisição do imóvel da Fábrica 3, contemplando as matrículas: 11.199, 11.200, 5.479, 34.790 e 7.647,
- Seguindo as diretrizes de aprovação do Plano de Recuperação Judicial, a proposta foi submetida à aprovação da Semeato no dia 21 de março de 2025 para que se pudesse ser realizada a abertura do processo competitivo.
- No dia 24 de março de 2025, houve a devolutiva da Semeato, aprovando a abertura do processo competitivo da Fábrica 3, com a ponderação para que se buscasse novas propostas para maximização do valor de venda.
- Com a condição de início aprovada, a FTI deu início ao processo competitivo em 25 de março de 2025, divulgando-o no site de vendas de ativos da própria FTI e do AJ. Houve ainda o contato com potenciais investidores, atendendo o plano de recuperação e buscando novos interessados para atingir a maior liquidez do ativo, com a fase de habilitação de novos interessados encerrando-se no dia 14 de abril de 2025.
- Como forma dessa busca de maximizar a venda, durante uma reunião entre Comissão de Credores e FTI realizada no dia 03 de abril de 2025, foi levantada a possibilidade da divulgação da abertura de processo competitivo em plataformas de divulgação (jornal, revista entre outros), que está em processo de execução.
- No dia 11 de abril, dois novos interessados no processo competitivo da Fábrica 3 submeteram-se à análise financeira para participação e, em 14 de abril, foram considerados habilitados.
- Com o encerramento para habilitação no processo competitivo vinculado ao Edital nº 10056732916 encerrando-se no dia 14 de abril de 2025, houve a habilitação de 3 (três) interessados na arrematação do imóvel da Fábrica 3, que agora contam com a adição de 10 dias para envio das propostas e nova fase do processo encerrando-se no dia 24 de abril de 2025.
- Até o presente momento, foi arrecadado o valor de **BRL 5.017.000,00** com a venda do imóvel da Chácara Coxilha e houve uma venda **cancelada** referente ao imóvel do CSA Vespasiano no valor de **BRL 2.253.962,26** por falta de pagamento por parte do arrematante.



Status da Prospeção de Investidores

Status da Prospecção de Investidores (17 de abril 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. 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 Fábrica de Discos:** Em conjunto com o imóvel de Butiá, estão disponíveis para venda maquinário da Fábrica de Discos da Semeato.
- Buscando a maximização dos ativos e a melhor liquidez para o processo de venda, a FTI seguirá monitorando o envio das propostas dos habilitados no processo competitivo da Fábrica 3, mantendo a transparência e atuando em conformidade com o edital Nº 10056732916, para que a venda possa se concretizar dentro de todos os meios legais.
- Alinhada à nova diretriz estabelecida entre a Comissão de Credores e a Semeato, a FTI tem intensificado os esforços de prospecção e espera receber novas propostas nas próximas semanas.



Experts with Impact™