



Semeato S.A

Relatório de Status do Processo de Vendas dos Imóveis

Relatório Mensal #16 (23 de Maio 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 #16 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.
- Com a abertura do processo competitivo referente à Fábrica 3, iniciada em 25 de março de 2025 e com a fase de habilitação encerrada em 14 de abril de 2025, três interessados foram habilitados para participar da disputa pelo imóvel. Em razão disso, foi concedido um prazo adicional de 10 dias (previsto no Edital) para o envio das propostas, com encerramento da nova fase do processo em 24 de abril de 2025.
- Em 17 de abril de 2025, durante reunião com a Comissão de Credores, foi analisada uma proposta apresentada pela Associação dos Funcionários. No entanto, considerando que o valor ofertado estava significativamente abaixo da avaliação do imóvel, a Comissão, de forma unânime, optou por rejeitar a proposta. Ficou acordado que seria encaminhada uma devolutiva ao proponente, sugerindo a apresentação de novas condições com termos financeiros mais adequados.
- Ao final do dia 24 de abril de 2025, todos os 3 (três) habilitados enviaram devidamente suas propostas dentro do período hábil, validando a participação e dando início a abertura da segunda fase do processo competitivo.
- Antes da abertura da próxima fase do processo competitivo, a FTI convocou uma reunião extraordinária com a Comissão de Credores no dia posterior ao encerramento da primeira fase, apresentando os valores das propostas enviadas com os devidos ajustes à valor presente, definindo a maior proposta para apresentação da nova fase do processo.
- No dia 25 de abril de 2025, com a maior proposta definida, a FTI divulgou em seu web site as condições e valores da maior proposta recebida, e conforme o edital nº 10056732916, os habilitados receberiam mais 7 dias para revisão de propostas e enviando novos valores e/ou condições caso desejassem.
- Nos termos do edital, no dia 02 de maio de 2025 houve o encerramento do processo competitivo, e no dia 05 de maio de 2025 a FTI convocou uma reunião extraordinária com a Comissão de Credores, apresentando a proposta vencedora de **BRL 15.284.000,00** (sem comissões de venda), sendo BRL 7.500.000,00 à vista e mais 12 parcelas de BRL 648.666,67, assim como o andamento do processo e condições para confecção do Auto, que foi aprovada de forma unânime pela Comissão.

Objetivo do Relatório e Atualizações

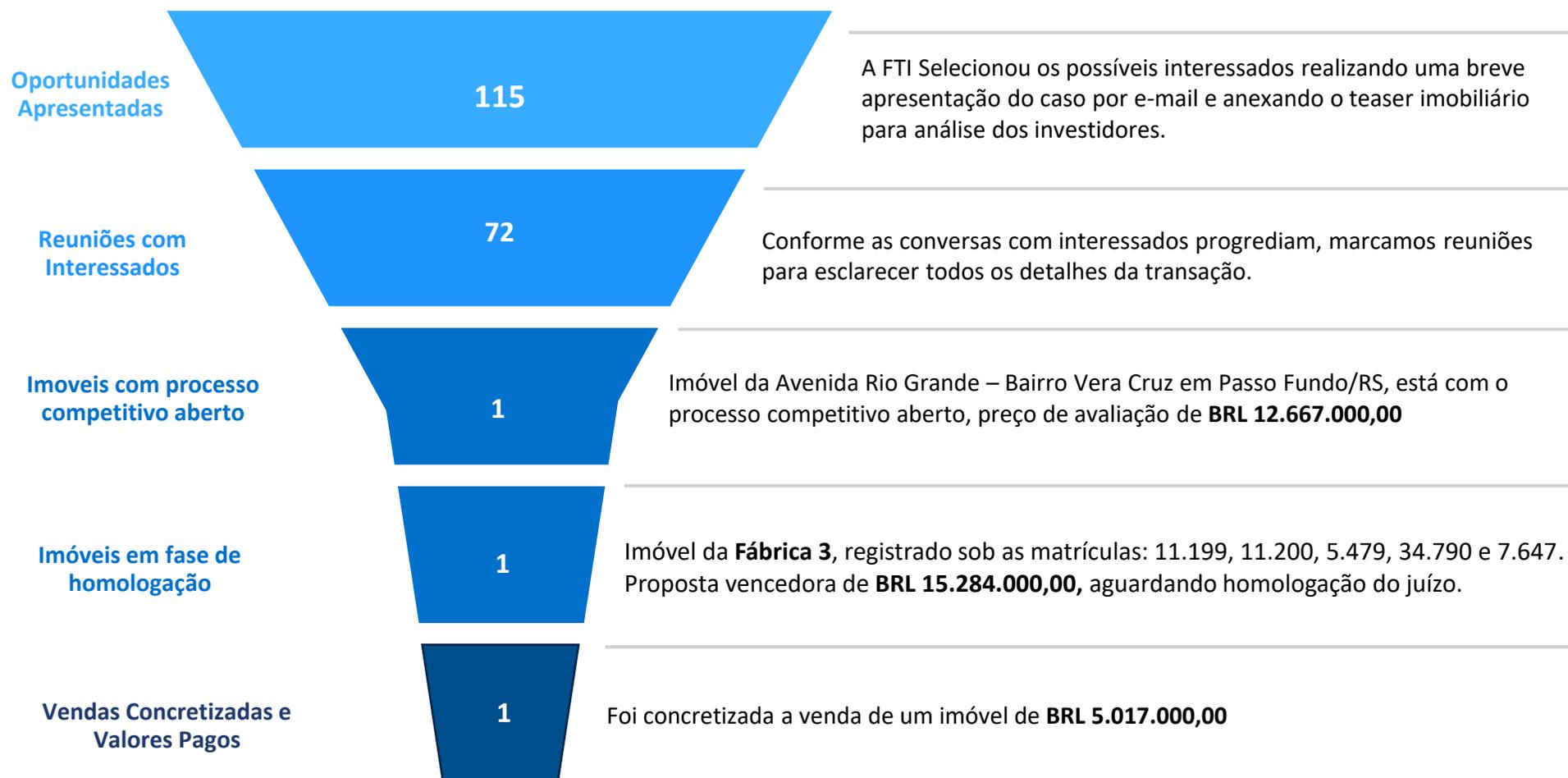
- Com a assinatura do Auto de Arrematação pelo arrematante em 08 de maio de 2025, a FTI protocolou petição nos autos, formalizando o encerramento do processo competitivo e requerendo a homologação da venda ao juízo da Recuperação Judicial. Até a data de envio deste relatório, a FTI permanece no aguardo da referida homologação.
- No dia 16 de maio de 2025, a FTI recebeu uma proposta formal pela aquisição do imóvel da Avenida Rio Grande – Bairro Vera Cruz em Passo Fundo/RS, sendo proposta a compra da matrícula: 13.961 , de preço de avaliação de BRL 12.667.000,00.
- No dia 23 de maio de 2025, foi realizada reunião extraordinária da Comissão de Credores que deliberou pela abertura do processo competitivo do imóvel da Avenida Rio Grande – Bairro Vera Cruz em Passo Fundo/RS. Informação foi divulgada no website da FTI e da Administração Judicial.
- Até o presente momento, foi arrecadado o valor de **BRL 5.017.000,00** com a venda do imóvel da Chácara Coxilha. 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 (23 de maio 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 Fabrica de Discos:** Em conjunto com o imóvel de Butiá, estão disponíveis para venda maquinário da Fábrica de Discos da Semeato.
- Com o imóvel da fábrica 3 em processo de homologação e proposta declinada pelo imóvel da Associação dos Funcionários mediante ao valor abaixo, a FTI segue buscando novas prospecções refletindo o compromisso em maximizar a atratividade dos ativos e encontrar soluções eficazes de alienação, de forma transparente e profissional, mesmo diante de um cenário econômico e setorial desafiador.
- Com a abertura do processo competitivo do imóvel localizado na Avenida Rio Grande, a FTI intensificará os esforços de prospecção especificamente para este ativo, com o objetivo de maximizar o valor de sua venda.



Experts with Impact™