



Semeato S.A

Relatório de Status do Processo de Vendas dos Imóveis

Relatório Mensal #21 (22 de Outubro 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.
- Consequentemente, 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 #21 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.
- Referente ao imóvel denominado “Fábrica 3”, composto pelas matrículas nº 11.200, 11.199, 5.479, 34.790 e 7.647, informa-se que já foi arrecadado mais de 60% do montante total devido, conforme a proposta vencedora. A terceira parcela, de um total de 12, no valor de BRL 648.666,67, foi devidamente adimplida em 20 de outubro de 2025.
- Referente ao imóvel denominado “Lote da Avenida Rio Grande”, registrado sob a matrícula nº 13.961, comunica-se que a segunda parcela, de um total de cinco, no valor de BRL 386.343,50, foi devidamente paga em 20 de outubro de 2025. Com essa quitação, o montante arrecadado já corresponde a mais de 70% do valor da proposta vencedora, conforme deferido pelo juízo.
- Até o presente momento, foram arrecadados no processo de venda de imóveis os seguintes valores:

Imóveis	Valores já recebidos (BRL)	Valores a receber – vendas a prazo (BRL)	Total de Vendas Homologadas (BRL)
Chácara Coxilha	5.017.000,00	-	5.017.000,00
Fábrica 3	9.446.000,01	5.837.999,99	15.284.000,00
Lote Avenida Rio Grande	3.104.404,50	1.159.030,50	4.263.435,00
#	17.567.404,51	6.997.030,49	24.564.435,00

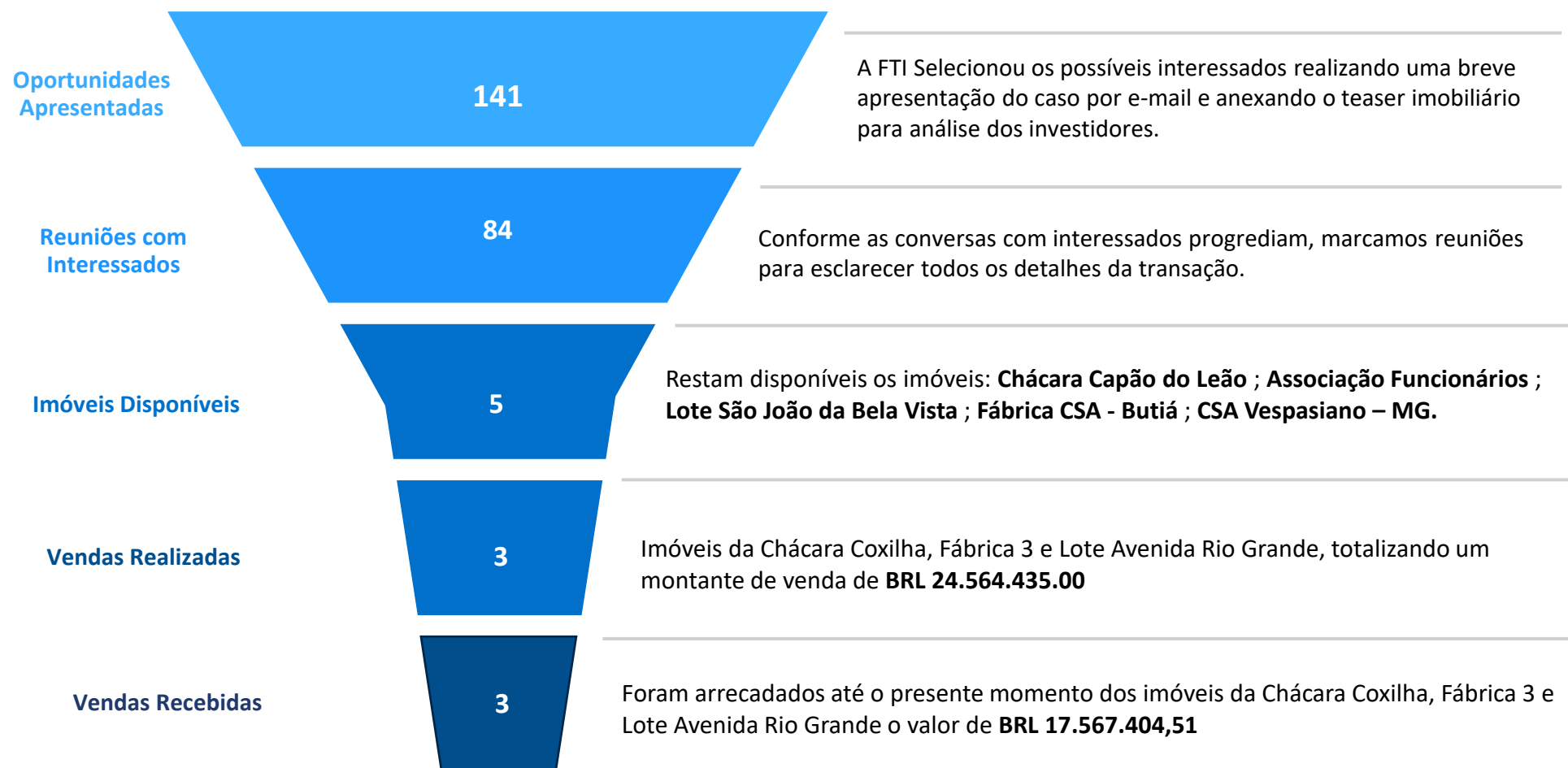
- No dia 13 de outubro, o arrematante do “Lote da Avenida Rio Grande” informou nos autos que, embora tenha sido emitida a posse do imóvel, não conseguiu ocupá-lo. Isso porque há uma edificação no local onde uma pessoa reside. Segundo o arrematante, a responsabilidade pela desocupação do imóvel é da Recuperanda.
 - Com isso, nesta manifestação, o arrematante solicitou que (i) o pagamento das parcelas do preço fique suspenso até que o imóvel arrematado seja desocupado; e (ii) que a Recuperanda seja intimada a desocupar o imóvel dentro de um prazo fixado por este Juízo, sob pena de multa, a ser descontada do valor restante do preço e também fixada pelo Juízo.



Status da Prospeção de Investidores

Status da Prospeção de Investidores (22 de outubro 2025)

A imagem abaixo exemplifica o processo da FTI como promotor de venda dos imóveis, conforme previsto no PRJ



Próximos Passos da FTI

- Os esforços de prospecção da FTI estão concentrados nos **ativos ainda não alienados**. A prioridade atual é a comercialização de **imóveis de maior valor**, com o objetivo de **quitar os créditos trabalhistas** no âmbito da Recuperação Judicial. Entre os ativos estratégicos com foco de prospecção, destacam-se:
 - **Associação de Funcionários – Passo Fundo/RS**
Valor de avaliação: **R\$ 33 milhões**
Vocação: **empreendimentos imobiliários**
 - **Chácara – Capão do Leão, Carazinho/RS**
Valor de avaliação: **R\$ 86 milhões**
Vocação: **parque fabril ou logístico**
 - **Fábrica CSA – Indústria e Bens Móveis – Butiá/RS**
Valor de avaliação (incluindo maquinário): **R\$ 73 milhões**
Vocação: **parque fabril**
- A dificuldade enfrentada pelo arrematante do “Lote da Avenida Rio Grande” em tomar posse do imóvel, mesmo após o pagamento de grande parte do valor, gerou insegurança jurídica e impactou negociações em andamento. Alguns corretores e investidores que estavam em contato com a FTI optaram por aguardar a resolução do caso antes de apresentar novas propostas.



Experts with Impact™