



Semeato S.A

# Relatório de Status do Processo de Vendas dos Imóveis

Relatório Mensal #23 (19 de Dezembro de 2025)

# Índice

Objetivo e Atualizações	4
Status da Prospecção de Investidores	7

## 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 (1/2)

- 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 #23 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.
- Em 27 de Novembro de 2025, foi realizada a reunião da Comissão de Credores, na qual se deliberou acerca de uma proposta referente ao terreno localizado em São João da Boa Vista, com área de 20.000 m<sup>2</sup>, avaliado em BRL 771 mil. A FTI recebeu uma proposta cujo valor superava o percentual mínimo de 30% exigido para apreciação pela Comissão. Contudo, conforme deliberado na referida reunião, a proposta foi declinada. Ficou definido que seria encaminhada uma devolutiva ao proponente, com a solicitação de majoração do valor ofertado, estabelecendo-se um piso mínimo para eventual aceite.
- O proponente encaminhou nova proposta, atendendo integralmente às condições exigidas pela Comissão de Credores. Em razão disso, foi realizada uma reunião extraordinária entre a FTI e a Comissão para deliberação sobre a proposta recebida, a qual foi aprovada por unanimidade. Dessa forma, em 02 de dezembro de 2025, foi realizada a abertura do Processo Competitivo do Lote São João da Bela Vista, referente ao imóvel matriculado sob o nº 68.029.
- A FTI segue em busca de novas propostas para participação no referido processo competitivo, que permanecerá aberto para o recebimento de propostas até o dia 22 de dezembro de 2025.
- No dia 18 de dezembro foi devidamente adimplida a quinta parcela de um total de doze do imóvel denominado “Fábrica 3”, composto pelas matrículas nº 11.200, 11.199, 5.479, 34.790 e 7.647, com parcela no valor de BRL 648.666,67.
- Referente ao imóvel denominado “Lote da Avenida Rio Grande”, registrado sob a matrícula nº 13.961, comunica-se que a quarta parcela, de um total de cinco, no valor de BRL 386.343,50, foi devidamente paga em 19 de dezembro de 2025. Com essa quitação, o montante arrecadado já corresponde a mais de 90% do valor da proposta vencedora, restando apenas uma parcela a vencer em janeiro de 2026 para quitação do montante total da proposta de BRL 4.263.435,00.

## Objetivo do Relatório e Atualizações (2/2)

- Até o presente momento, foram arrecadados no processo de venda de imóveis os seguintes valores:

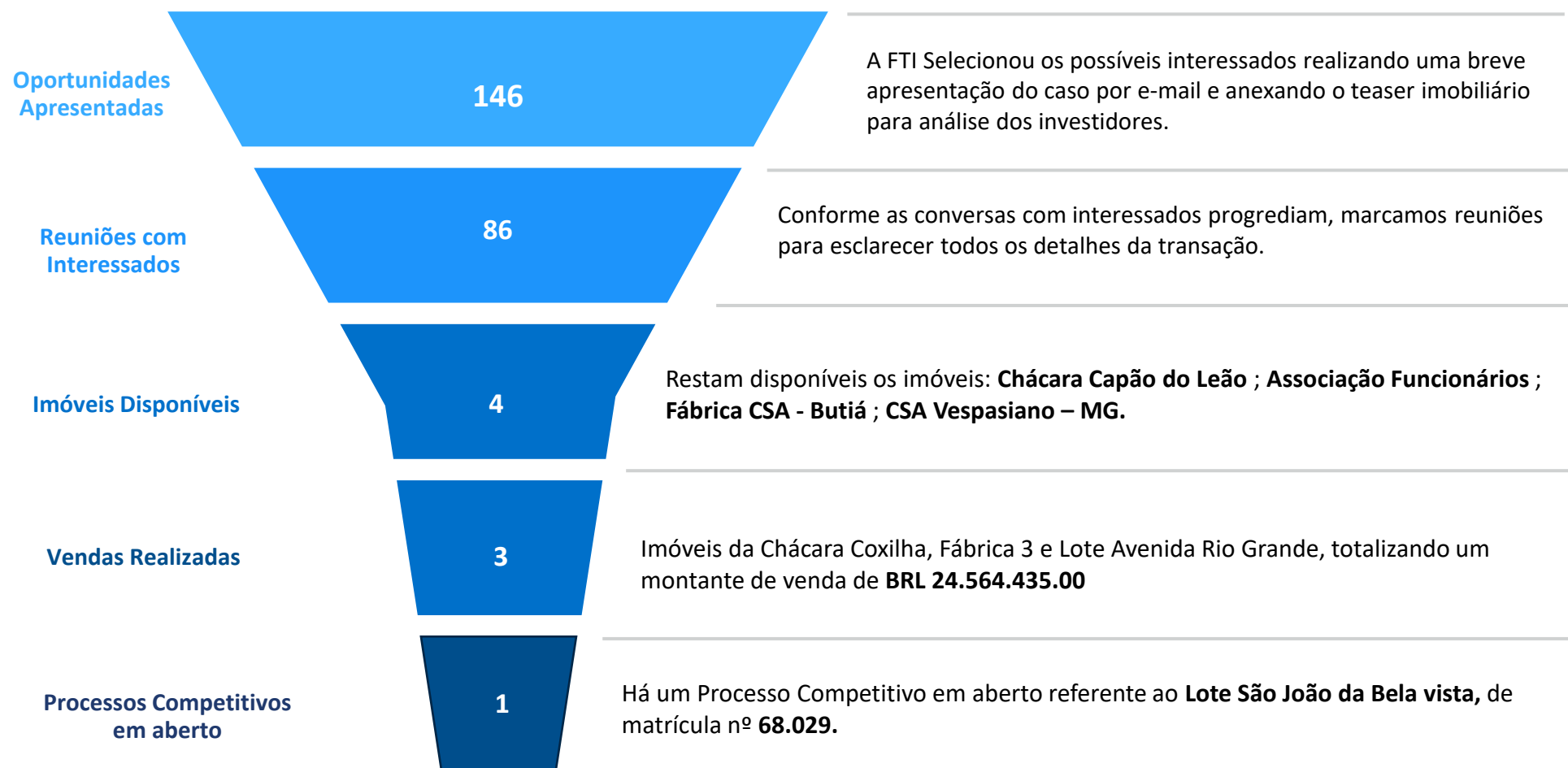
Imóveis	Valores já recebidos (BRL)	Valores a receber – Vendas a prazo (BRL)	Total de Vendas Homologadas (BRL)
Chácara Coxilha	5.017.000,00	-	5.017.000,00
Fábrica 3	10.743.333,35	4.540.666,65	15.284.000,00
Lote Avenida Rio Grande	3.877.091,50	386.343,50	4.263.435,00
#	<b>19.637.424,85</b>	<b>4.927.010,15</b>	<b>24.564.435,00</b>



# Status da Prospeção de Investidores

# Status da Prospecção de Investidores (19 de dezembro 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**
- Alguns entraves de natureza jurídica, relacionados à posse dos imóveis e ao repasse dos valores arrecadados aos credores, têm impactado as prospecções, gerando insegurança entre potenciais compradores, que, em razão dessas questões, têm optado por aguardar a sua resolução antes de retomar negociações.
- Com o parecer favorável proferido pela juíza quanto à posse imediata, a FTI mantém acompanhamento constante do andamento jurídico desses processos, com o objetivo de fornecer segurança aos investidores, recentemente houve resultado com a abertura de um novo processo competitivo, demonstrando o empenho da FTI em demonstrar confiança e transparência para seus potenciais compradores.



**Experts with Impact™**