



Semeato S.A

Relatório de Status do Processo de Vendas dos Imóveis

Relatório Mensal #28 (20 de Maio de 2026)

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.
- 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 (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 #28 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 23 de abril, a FTI reuniu-se com a Comissão de Credores para deliberar acerca de uma proposta do imóvel da Associação de Funcionários (matrícula nº 24.134), sendo o valor proposto de BRL 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais), que seriam desembolsados da seguinte forma: BRL 2.000.000,00 (dois milhões de reais) à vista acrescido de 7 parcelas mensais e consecutivas de BRL 642.857,14 (seiscentos e quarenta e dois mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e quatorze centavos). Na ocasião, a proposta foi aprovada por unanimidade pela Comissão. Contudo, considerando que o valor ofertado se encontrava abaixo do percentual mínimo para aprovação direta, deliberou-se que a abertura de processo competitivo estaria condicionada à prévia aprovação das Recuperandas, nos termos do Plano de Recuperação Judicial e do Edital de Imóveis.
- Em 29 de abril, a Recuperanda manifestou-se contrária à abertura do processo competitivo, alegando que a proposta apresentada seria “inferior aos preços médios praticados no mercado”. Posteriormente, a FTI devolveu a proposta ao proponente, que, até o momento, não apresentou novo posicionamento.
- Em 06 de fevereiro, a FTI protocolou a intimação ao Administrador Judicial e ao Ministério Público acerca do Auto de Arrematação do imóvel do lote da Avenida Rio Grande. Em 01 de abril, o Administrador Judicial manifestou-se de forma favorável à expedição da carta. Desde então, o Ministério Público não se manifestou. Considerando o esgotamento do prazo de resposta, a FTI contactou o cartório solicitando nova intimação em caráter de urgência, a qual foi realizada, estando o processo atualmente no aguardo de manifestação para sua conclusão.
- No que se refere ao parcelamento decorrente da alienação do imóvel denominado “Fábrica 3”, constituído pelas matrículas nº 11.200, 11.199, 5.479, 34.790 e 7.647, informa-se que, em 18 de maio de 2026, foi regularmente adimplida a décima parcela, de um total de doze, no valor de BRL 648.666,67.

Objetivo do Relatório e Atualizações (2/2)

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

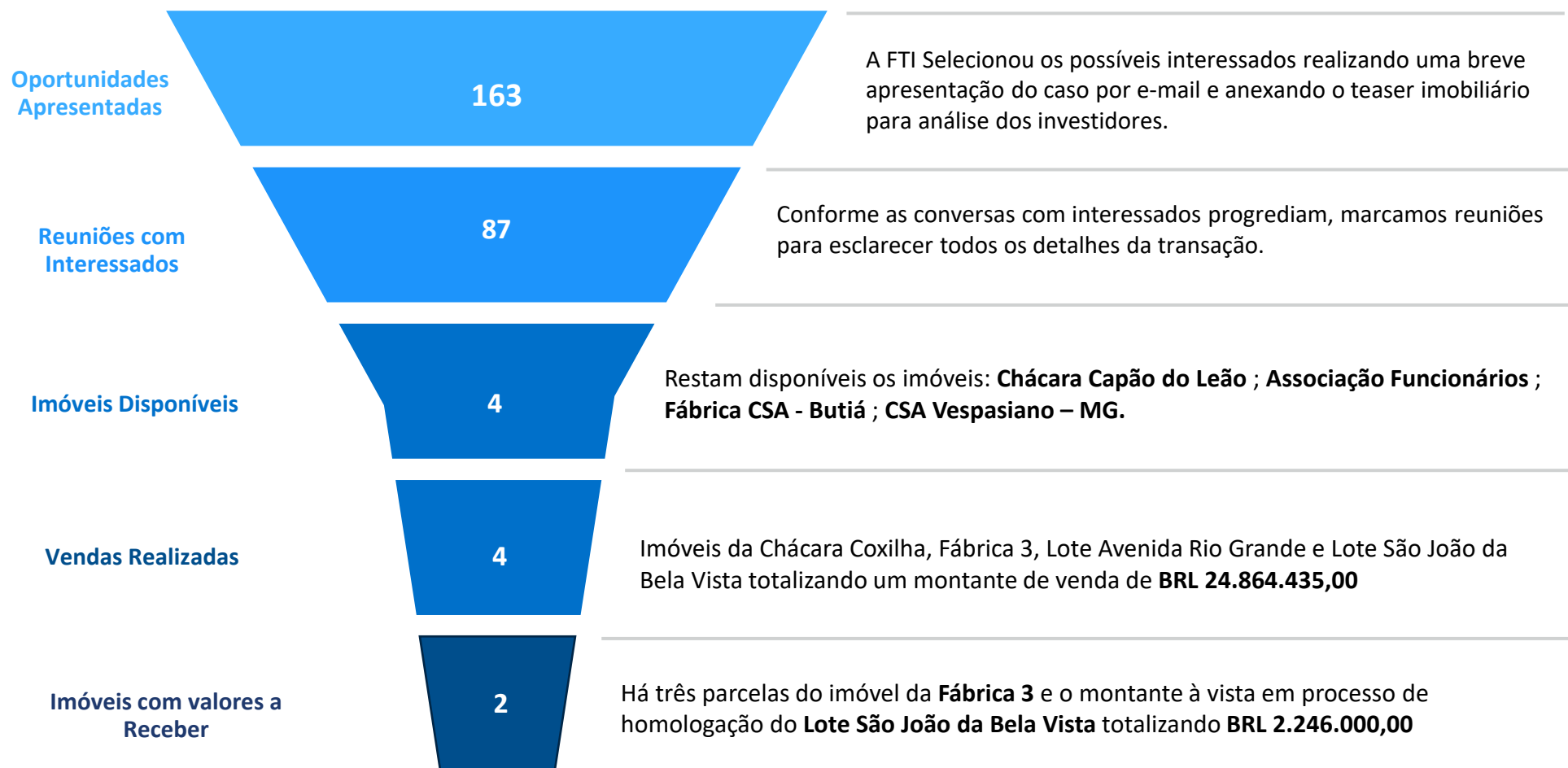
Imóveis	Valores já recebidos (BRL)	Valores a receber (BRL)	Total de Vendas Homologadas (BRL)
Chácara Coxilha	5.017.000,00	-	5.017.000,00
Fábrica 3	13.986.666,67	1.297.333,33	15.284.000,00
Lote Avenida Rio Grande	4.263.435,00	-	4.263.435,00
Lote São João da Bela Vista	-	300.000,00	300.000,00
#	23.267.101,67	1.597.333,33	24.864.435,00



Status da Prospeção de Investidores

Status da Prospecção de Investidores (20 de Maio de 2026)

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**
 - **CSA – Vespasiano/MG**
Valor de avaliação: **R\$ 3,2 milhões**
Vocação: **parque fabril ou logístico**
- As devolutivas mais recentes obtidas junto a corretores e parceiros estratégicos não indicam, até o momento, um cenário de aquecimento ou a identificação de oportunidades relevantes no mercado imobiliário da região. Em observância aos alinhamentos previamente estabelecidos, a FTI permanece ativa na interlocução com corretores e parceiros estratégicos, com o objetivo de acompanhar o andamento das prospecções e identificar eventuais manifestações de interesse ou apresentação de propostas. Até o presente momento, não foram recebidas propostas concretas, porém, foram observadas manifestações preliminares de interesse por parte de investidores, oriundas de análises em curso acerca de determinadas áreas, as quais ainda encontram-se em fase de aprofundamento e conclusão para eventual formalização de proposta, não havendo obrigações assumidas até o momento.



Experts with Impact™