

Semeato S.A

Relatório de Status do Processo de Vendas dos Imóveis

Relatório Mensal #33 (22 de Outubro de 2026)

FTI CONSULTING

SEMEATO

DRAFT

Índice

Objetivo e Atualizações	4
Status da Prospecção de Investidores	6

DRAFT

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.

DRAFT

Objetivo e Atualizações

DRAFT

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 #33 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.
- No mês anterior, em atendimento à solicitação do Juízo responsável pelo processo, a FTI protocolou as matrículas dos imóveis alienados para viabilizar a retificação do Auto de Arrematação.
- Desde então, a FTI vem acompanhando regularmente os autos, não tendo sido identificada, até o presente momento, manifestação do Juízo acerca da retificação solicitada ou de qualquer outra deliberação relacionada ao tema.
- Adicionalmente, na última semana, a FTI recebeu atualização de um intermediador acerca dos imóveis remanescentes e do andamento das tratativas comerciais. Contudo, conforme relatado pelo referido agente, a demanda por ativos com essas características permanece mais restrita no momento, refletindo um cenário de menor interesse por parte de potenciais adquirentes.
- 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	15.284.000,00	-	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
#	**24.864.435,00**	**-**	**24.864.435,00**

DRAFT

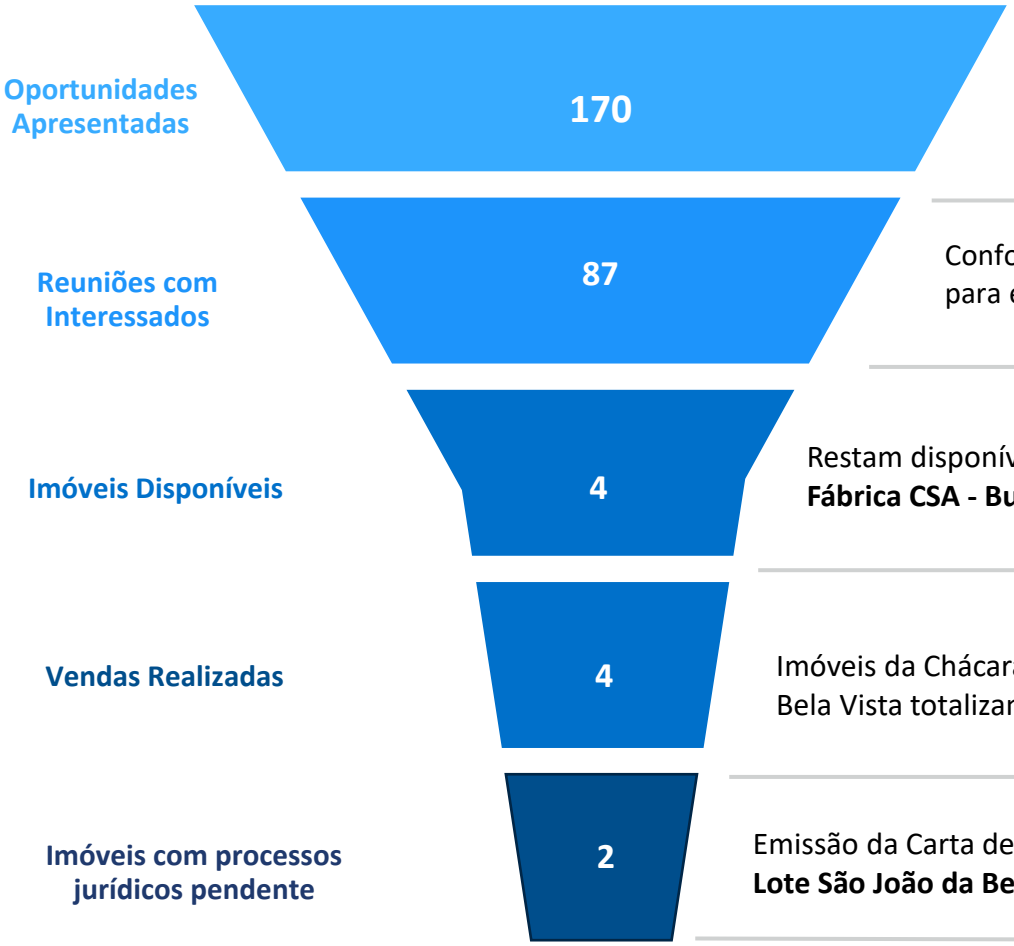
Status da Prospecção de Investidores

FTI CONSULTING

DRAFT

Status da Prospecção de Investidores (22 de Outubro de 2026)

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



A FTI Selecionou os possíveis interessados realizando uma breve apresentação do caso por e-mail e anexando o teaser imobiliário para análise dos investidores.

Conforme as conversas com interessados progrediam, marcamos reuniões para esclarecer todos os detalhes da transação.

Restam disponíveis os imóveis: **Chácara Capão do Leão** ; **Associação Funcionários** ; **Fábrica CSA - Butiá** ; **CSA Vespasiano – MG.**

Imóveis da Chácara Coxilha, Fábrica 3, Lote Avenida Rio Grande e Lote São João da Bela Vista totalizando um montante de venda de **BRL 24.864.435,00**

Emissão da Carta de Arrematação da **Fábrica 3** e retificação da Carta de Arrematação do **Lote São João da Bela Vista**

DRAFT

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**
- A FTI permanecerá acompanhando os autos do processo, aguardando manifestação do Juízo quanto ao pedido de retificação do Auto de Arrematação previamente protocolado. Caso haja qualquer determinação complementar ou solicitação de documentos adicionais, as providências necessárias serão adotadas tempestivamente.
- No âmbito comercial, a FTI continuará monitorando o mercado e mantendo interlocução com intermediadores e potenciais interessados, buscando identificar oportunidades para avanço das alienações remanescentes. Observa-se, contudo, um ambiente de maior cautela por parte dos investidores, influenciado pelo cenário macroeconômico e pelas incertezas inerentes ao período eleitoral, fatores que tendem a impactar decisões de investimento e aquisição de ativos imobiliários.
- Nesse contexto, a expectativa é de manutenção de um ritmo mais moderado nas negociações de imóveis até que haja maior previsibilidade quanto ao cenário econômico e político. Ainda assim, os ativos permanecerão em divulgação ativa junto ao mercado, com acompanhamento contínuo das condições de demanda e eventuais oportunidades de venda.

DRAFT



Experts with Impact™

FTI CONSULTING™