

## Anexo 05 (PRJ Substitutivo 2023)



O presente Anexo foi elaborado pela FTI Consulting. Neste anexo estão contidas as regras sobre comissão de credores, custos envolvidos na alienação de ativos e demais regras de governança para venda dos bens contemplados no PRJ Substitutivo.

### 1. Sobre os Custos Envolvidos na Alienação dos Ativos Imobiliários da Aelbra

- Agente Promotor (FTI) – 3% do valor da venda, pagos pelo arrematante do imóvel;
- Comissão de Credores – 1% do valor da venda, pagos pelo arrematante do imóvel;
- Corretores Imobiliários – Havendo necessidade de utilização de corretores de imóveis para identificação de potenciais compradores para um determinado ativo, os honorários dos mesmos serão pagos pelo arrematante do imóvel (não considerando a remuneração do Agente Promotor).
- Impostos e taxas vinculados ao imóvel (IPTU, taxa do lixo, etc...) – havendo a necessidade de pagamento de impostos ou taxas referentes ao imóvel para operacionalizar a venda do ativo, os mesmos deverão ser pagos pela Aelbra até o momento da transferência de matrícula do imóvel. Confirmada a intenção da parte pelo imóvel através da formalização via carta, a Aelbra deverá efetuar os pagamentos das devidas taxas e impostos em até 60 dias.
- Custos de advogados e de cartórios para alienação dos imóveis (livres e desembaraçados, na forma da LRF, arts. 60, 60-A e 142) – os mesmos serão pagos pela Aelbra, que se compromete a fazer em até 30 dias após a transferência do registro do imóvel..
- Caso a Aelbra receba uma oferta por um de seus imóveis e exerça o “*Right to Match*,” fica a Recuperanda responsabilizada por reembolsar os custos do ofertante relacionados a oferta, no limite de BRL 500 mil reais, mediante comprovação dos custos incorridos. Os custos serão reembolsados até 15 dias após sua comprovação.

## **2. Comissão de Credores Classe I**

- Comissão de Credores será composta por até 3 (três) representantes da Classes I, eleitos na Assembleia Geral de Credores, dentre aqueles que nesta se candidatarem à função. Somente haverá eleição de novos representantes em Assembleia Geral de Credores na hipótese de impedimento permanente dos 3 (três) representantes.
- A Comissão de Credores se reunirá sempre que necessário, sendo que no mínimo deverá ocorrer uma reunião quinzenal para avaliação de todas medidas tomadas e preparação dos atos seguintes.
- A Comissão terá as seguintes atribuições:
  - supervisionar o trabalho do Agente Promotor (FTI) em relação ao processo de alienação dos Imóveis da Aelbra, bem como de mediação de impasses na governança, podendo recomendar a substituição do Agente promotor, caso oponham resistência ou dificuldades injustificadas para alienação dos ativos imobiliários.
  - fiscalizar o cumprimento do PRJ Substitutivo e suas condições estabelecidas. Em eventual descumprimento, os integrantes da Comissão de Credores devem peticionar nos autos do processo indicando como o Plano foi descumprido.
  - indicar os imóveis preferenciais para recebimento pelos Credores Trabalhistas, acaso verificada esta hipótese, como previsto no plano, para fins de escolha pelos credores em AGC específica para este ato.

## **3. Valor mínimo dos imóveis**

- O valor mínimo de arremate dos imóveis deve respeitar a tabela disponibilizada no final deste anexo, considerando os valores de venda forçada como parâmetro. Se houver interesse em algum imóvel abaixo do valor mínimo, o interessado deve comunicar a oferta ao Agente Promotor, que ficará responsável em informar à Comissão e solicitar o de acordo da Recuperanda.
- Fica também ajustado que será possível a venda fracionada dos imóveis (ou seja, de apenas uma parte de cada um dos imóveis). Nesta hipótese o valor da venda será proporcional à fração objeto da alienação, sendo responsabilidade da Aelbra providenciar o desmembramento da fração do imóvel que será objeto da alienação.
- Fica sob responsabilidade da Aelbra verificar se existe alguma restrição legal na matrícula que impeça a transferência da propriedade para o arrematante e conduzir as respectivas tratativas

para liberar a alienação do mesma.

#### **4. Procedimentos para Implementação de Edital e Venda dos Ativos Imobiliários**

- Para definição dos processos competitivos continua válido o edital nº 10040138711, publicado e homologado pelo juízo da Recuperação Judicial em 13 de junho de 2023.
- Caso haja interesse por um dos imóveis, o interessado deve enviar um e-mail à FTI demonstrando interesse, comprovando capacidade financeira de honrar o pagamento à vista em um eventual processo competitivo.
- O período do processo competitivo tem início com a homologação deste Plano de Recuperação Judicial Substitutivo, já que o edital já foi publicado em Diário Oficial. Conforme a FTI for recebendo as propostas que cumprem as condições estabelecidas no Plano de Recuperação Judicial e no edital publicado, sejam elas de habilitação do processo competitivo e de condições previstas na proposta firme, a FTI dará início ao processo de abertura do processo competitivo do imóvel em questão.
- Mensalmente, a FTI irá preparar um Relatório detalhando as iniciativas para as vendas dos ativos, um controle dos valores já arrecadados e um acompanhamento das desmobilizações dos ativos já alienados. O mesmo será enviado aos representantes dos credores da Classe I, diretoria da Aelbra e Administrador Judicial.

#### **5. Agente Promotor de vendas Imóveis AELBRA – FTI Consulting**

- O Agente promotor de venda definido no PRJ Substitutivo manterá contrato vigente com a Aelbra, enquanto estiver prestando o serviço de assessoria na venda dos imóveis. A sua remuneração será integralmente no sucesso de cada monetização de ativos e será de 3% do valor de venda dos ativos ou em qualquer evento de liquidez para pagamento dos valores estabelecidos no Plano de Recuperação. O valor será de responsabilidade do comprador e será retido no pagamento realizado.

#### **6. Modalidade de Operações para Monetização dos Imóveis**

- Fica permitido qualquer modalidade de operação que vise monetizar os imóveis, entre elas: (i) alienação; (ii) estruturas financeiras, incluindo dividas garantidas; (iii) securitização de recebíveis; ou (iv) qualquer outra transação onde o imóvel seja usado como lastro de liquidez adicional.

- Na possível utilização dos imóveis da Aelbra como lastro de operação que viabilize um evento de liquidez, o valor captado nesta operação deve respeitar como valor mínimo os montantes garantidos pelos imóveis dados em garantia, tendo como base o valor de venda forçada dos imóveis definidos no Plano.

## **7. Imóveis que integrarão a UPI PALMAS**

- Considerando que os imóveis que comporão a UPI PALMAS serão alienados em conjunto com a atividade operacional e que o objetivo da alienação será o pagamento dos Credores da Classe I, a operação de venda ficará sujeita às regras contidas neste Anexo.

## **8. Dação em pagamento**

- Em caso de necessidade dos credores trabalhistas receberem imóveis como dação em pagamento para quitação dos créditos concursais, conforme mencionado no PRJ Substitutivo, a Aelbra irá contratar uma empresa, de grande credibilidade no mercado imobiliário, para avaliação completa dos imóveis atualizados, que servirão como base dos valores transacionado. As custas referente a esta contratação serão de responsabilidade da Recuperanda.
- Ocorrida esta hipótese a FTI e a Comissão de Credores, irá providenciar na escolha de três alternativas entre os imóveis disponíveis, para fins de escolha pelos Credores da Classe I, o que será feito através de AGC a ser convocada para esta finalidade específica e na qual deverão participar apenas os credores da respectiva classe. A AGC para escolha dos imóveis que serão objeto da dação em pagamento também decidirá sobre o exercício da cláusula PUT e em que prazo, sendo que especificamente para esta finalidade os votos serão computados por cabeça, independentemente do valor do crédito;
- Além disso, caso concretize-se a dação em pagamento, os imóveis ficarão sob propriedades de regime condominial, admitindo que as despesas sejam suportadas pela Aelbra até a venda das mesmas ou exercício da PUT ou CALL, previstos do PRJ Substitutivo .

**9. Tabela de Imóveis e Valores de Avaliação:**

<b>Unidade</b>	<b>Ano da Avaliação</b>	<b>Valor Avaliação em reais</b>	<b>Valor Avaliação Venda Forçada em reais</b>	<b>Empresa Avaliadora</b>
Campus Canoas - Matrícula - 8744	2021	176,024	121,994	Cushman & Wakefield
Campus Canoas - Matrícula - 37947	2021	87,833	60,873	Cushman & Wakefield
Campus Canoas - Matrícula - 35956	2021	87,672	60,761	Cushman & Wakefield
Campus Canoas - Matrícula - 26240	2021	87,439	60,599	Cushman & Wakefield
Campus Canoas - Matrícula - 10183	2021	87,833	60,873	Cushman & Wakefield
Campus Canoas - Matrícula - 45286	2021	87,295	60,500	Cushman & Wakefield
Campus Canoas - Matrícula - 6730	2021	87,833	60,873	Cushman & Wakefield
Campus Canoas - Matrícula - 37946	2021	87,833	60,873	Cushman & Wakefield
Campus Canoas - Matrícula - 37944	2021	87,833	60,873	Cushman & Wakefield
Campus Canoas - Matrícula - 37941	2021	87,833	60,873	Cushman & Wakefield

Campus Canoas - Matrícula - 4417	2021	87,833	60,873	Cushman & Wakefield
Campus Canoas - Matrícula - 37013	2021	263,499	182,618	Cushman & Wakefield
Campus Canoas - Matrícula - 37945	2021	1,062,359	736,268	Cushman & Wakefield
Campus Canoas - Matrícula - 65734	2021	772,110	535,111	Cushman & Wakefield
Campus Canoas - Matrícula - 53844	2021	756,079	524,001	Cushman & Wakefield
Campus Canoas - Matrícula - 82401	2021	3,417,474	2,368,481	Cushman & Wakefield
Campus Canoas - Matrícula - 43630	2021	481,826	333,930	Cushman & Wakefield
Campus Canoas - Matrícula - 37880	2021	77,799,051	53,918,645	Cushman & Wakefield
Campus Canoas - Matrícula - 146412	2021	3,196,160	2,215,099	Cushman & Wakefield
Campus Canoas - Matrícula - 37945 e 82401/43630	2021	2,506,028	1,736,803	Cushman & Wakefield
Campus Canoas - Matrícula - 23628	2021	10,442,726	7,237,333	Cushman & Wakefield

Campus Canoas - Matrícula - 23629	2021	1,876,143	1,300,261	Cushman & Wakefield
Campus Canoas - Matrícula - 48429	2021	8,657,017	5,999,747	Cushman & Wakefield
Campus Canoas - Matrícula - 141303	2021	21,450,295	14,866,130	Cushman & Wakefield
Campus Palmas - Universidade	2021	80,751,000	59,044,000	Cushman & Wakefield
Campus Cachoeira do Sul	2021	40,696,300	28,204,000	Cushman & Wakefield
Campus Itumbiara	2021	55.135.000	38,211,000	Cushman & Wakefield
Campus Guaíba	2021	33,359,000	30,914,000	Cushman & Wakefield
Escola Palmas	2021	30,946,000	25,116,000	Cushman & Wakefield
Campus Torres	2021	30,935,000	26,294,750	Unisafe
Campus Gravataí – área remanescente após desapropriação.	2021	894,890	760,657	Unisafe
Campus Santarém	2021	15,735,000	13,374,750	Unisafe

Escola Cristo Redentor - Canoas	2021	21,472,000	18,251,200	Unisafe
Escola MarVnho Lutero - Guaiba	2021	10,532,000	8,952,200	Unisafe
Campus Carazinho	2021	18,495,000	15,417,300	Unisafe
Centro Educacional São Paulo - Ji Paraná	2021	18,800,000	15,980,000	Unisafe
Campus São Jeronimo	2021	17,873,000	15,192,050	Unisafe
Escola São Lucas - Sapucaia do Sul	2021	8,207,000	6,975,950	Unisafe
Ceda - Porto Alegre	2021	6,602,000	5,611,700	Unisafe
Escola Ulbra São Pedro	2019	8,705,369	6,466,733	Ciclo Consultoria*
Antiga Escola da Candelaria - Não Operacional	2019	8,680,958	6,016,339	Ciclo Consultoria*
Escola São João	2019	7,908,204	5,480,782	Ciclo Consultoria*
Imóvel em Cacoal - Não Operacional	2019	7,242,931	5,019,715	Ciclo Consultoria*

Terreno Santarém	2019	7,176,022	4,973,343	Ciclo Consultoria*
Escola Antares Goiatuba	2019	6,769,605	4,691,676	Ciclo Consultoria*
Campo Experimental	2019	6,061,199	4,200,715	Ciclo Consultoria*
Complexo Esportivo - Itumbiara	2021	4,026,000	2,790,000	Cushman & Wakefield
Clube Recreativo - Não Operacional	2019	3,468,835	2,404,077	Ciclo Consultoria*
Cemitério	2019	2,321,288	1,608,769	Ciclo Consultoria*
Imovel Viamão - Não Operacional	2019	2,024,016	1,402,745	Ciclo Consultoria*
7 Residencias Professores - Não Operacional	2019	1,603,505	1,111,309	Ciclo Consultoria*
Residencia 1 - Não Operacional	2019	1,186,382	822,222	Ciclo Consultoria*
Terreno Candelaria	2019	1,048,581	726,719	Ciclo Consultoria*
Capela Igará	2019	907,049	628,630	Ciclo Consultoria*

Imovel Esteio - Não Operacional	2019	634,908	440,023	Ciclo Consultoria*
Residencia 3 - Não Operacional	2019	491,956	340,950	Ciclo Consultoria*
Residencia 2 - Não Operacional	2019	484,396	335,711	Ciclo Consultoria*
Capela Montenegro - Não Operacional	2019	482,672	334,516	Ciclo Consultoria*
Igreja - Não Operacional	2019	482,659	334,507	Ciclo Consultoria*
Residencia 4 - Não Operacional	2019	459,680	318,581	Ciclo Consultoria*
Sala Comercial - Não Operacional	2019	326,706	226,424	Ciclo Consultoria*
Lotes Mont Serrat	2019	299,278	207,415	Ciclo Consultoria*
Lote 13 - Matrícula 12.870 - Não Operacional	2019	76,831	53,248	Ciclo Consultoria*

\* A avaliação da Ciclo Consultoria não possui análise do valor de venda forçada. Portanto, foi considerado a proporção média dos imóveis analisados pela Cushman e Unisafe como premissa (74,3%).