



Aelbra Educação Superior Graduação e Pós Graduação S.A.

Relatório de Status do Processo de Vendas dos Imóveis Previsto no PRJ Substitutivo

Relatório Mensal #1

17 de fevereiro de 2022

Índice

Introdução e Atualizações	4
Status da Prospecção de Investidores	7

Disclaimer e Limitações

- As informações aqui contidas foram preparadas com base em dados financeiros e outros dados obtidos pela FTI Consultoria Ltda (“FTI”) da administração e assessores financeiros e legais da Aelbra Educação Superior Graduação e Pós Graduação S.A. – Em Recuperação Judicial (“Aelbra”, a “Companhia”, a “Empresa” ou a “Recuperanda”).
- Este Relatório é destinado aos autos do processo de recuperação judicial da Aelbra, conforme descrito no escopo de serviços contratados na carta de compromisso assinada entre FTI e Aelbra e texto do Plano de Recuperação Judicial Substitutivo aprovado pelos credores e homologado em juízo.
- Este Relatório é fornecido para uso exclusivo no processo de recuperação judicial da Aelbra. Os destinatários deste Relatório concordam, com o seu recebimento, em não copiar ou divulgar qualquer um dos seus conteúdos a terceiros sem o consentimento expresso por escrito da FTI, que não seja o auditor do credor, administrador ou assessores fiscais, consultores jurídicos ou reguladores.
- O destinatário concorda que 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.



Introdução e Atualizações

Introdução

- No dia 17 de dezembro de 2022, foi homologado o Plano de Recuperação Judicial da Aelbra (“Plano de Recuperação” ou “PRJ Substitutivo”), no qual está previsto as seguintes condições de pagamento aos credores trabalhistas (Classe I).
 - Prevê o pagamento de BRL 361 milhões (Valor Global de Classe I), pagos da seguintes forma:
 - (i) BRL 50 milhões com valor captado na contratação do Financiamento DIP, a ser pago à vista 5 dias após a homologação do Plano;
 - (ii) O saldo remanescente será pago pela AELBRA com os recursos obtidos através da venda dos imóveis de sua propriedade (as comissões deverão ser pagas pelo comprador do imóvel); e
 - (iii) Havendo saldo devedor residual em dezembro de 2023, a Aelbra irá, obrigatoriamente, até o último dia útil do mês de dezembro de 2023, pagar o equivalente até BRL 60 milhões. Esse pagamento será garantido, após homologação do presente PRJ Substitutivo, a través dos recebíveis ora denominados “Afya”. No caso do valor integral de BRL 361 milhões a serem pagos para credores da Classe I já ter sido realizado através da alienação dos imóveis, essa parcela da Afya será destinada à Aelbra.
 - No eventual insucesso na venda desses bens para liquidação do Valor Global Classe I ao final de 12 meses da homologação, a AELBRA transmitirá aos Credores de Classe I a propriedade de tantos quantos sejam os imóveis necessários para liquidação desse saldo, garantindo sobre estes a sua recompra, através de uma nova avaliação patrimonial por ente terceiro apontado pela Comissão de Credores e a ser contratado pela Aelbra.
 - Após a dação em pagamento dos imóveis, é dado o direito de venda dos imóveis aos credores e o direito de compra da Aelbra. Em ambas as hipóteses (PUT e CALL), o preço será o de avaliação para liquidação forçada. As opções podem ser exercidas para cada imóvel ou por todos, e em momentos distintos, em até 12 meses contados da data da dação em pagamento.
 - Após a dação em pagamento, em caso de venda do ativo por valor menor do que o de avaliação, o valor total a ser pago para os credores da Classe I poderá ser menor do que os BRL 361 milhões, previsto no Plano de Recuperação.
- Conforme previsto no PRJ Substitutivo, em razão da previsão de vendas de bens imóveis, será constituída a Comissão de Credores composta por até 3 representantes de Classe I. A Comissão terá as seguintes atribuições:
 - Supervisionar o trabalho da FTI em relação ao processo de alienação dos Imóveis da Aelbra, bem como de mediação de impasses na governança, podendo recomendar a substituição da FTI como 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; e
 - 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.

Objetivo do Relatório e Atualizações

- Conforme definido no PRJ Substitutivo, a FTI foi mandata como “Agente Promotor de vendas Imóveis AELBRA” com o objetivo de organizar o processo competitivo dentro dos parâmetros estipulados no Plano.
 - Dentre os procedimentos estabelecidos em Plano, a FTI deve, mensalmente, 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 leiloados.
 - Esse relatório será enviado aos representantes dos credores da Classe I, diretoria da Aelbra e Administrador Judicial.
- Com isso, este relatório mensal #1 tem como abjetivo cumprir a exigência estipulada em plano de notificar os interessados do Plano de Recuperação da Aelbra sobre o status do processo de vendas de imóveis para pagamento de credores trabalhistas.
- Até o envio deste Relatório, a Recuperanda ainda não havia publicado o edital formalizando a abertura do processo competitivo na venda dos imóveis. Com isso, nenhum imóvel foi vendido e, conseqüentemente, nenhum recurso foi distribuído aos credores provenientes da alienação dos imóveis.
 - Em reuniões com representantes e assessores da Aelbra, a FTI foi informada que o edital deve ser publicado nos próximos dias.
- Desde o início do trabalho de prospecção com os investidores, a FTI participou de reuniões quinzenais com a Comissão de Credores de Classe I, onde a FTI reportou as abordagens e andamento dos principais casos.



Status da Prospeção de Investidores

Abordagens Realizadas pela FTI

Considerando as diferentes localizações e características dos ativos, a FTI utilizou como estratégia abordar diferentes perfis de players do mercado imobiliário com atuações nos locais do portfólio dos imóveis



Fundos de Investimento e Bancos

Visando possibilidades de uma operação financeira (CRI, S&LB, etc...) envolvendo o portfólio imobiliário completo ou parcial, a FTI contactou empresas financeiras.



Imobiliárias

Pelo extenso conhecimento local, a FTI buscou imobiliárias para estender o alcance de divulgação do portfólio imobiliário e intermediar contatos com possíveis investidores locais.



Estratégicos e Fundos Imobiliários

A fim de esgotar possibilidades de mercado, a FTI contactou players estratégicos que possuem o perfil de investimento compatível aos que oferece o portfólio imobiliário.



Construtoras e Incorporadoras

Alguns imóveis do portfólio possuem uma extensa área não operacional, possibilitando transações de terrenos para construtoras e incorporadoras.

Status da Prospecção de Investidores

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



Próximos Passos

- A FTI irá manter a prospecção de novos potenciais investidores, principalmente nos investidores locais de cada região. Para isso, a FTI pretende intensificar o trabalhos de prospecção da seguintes formas:
 - Visita nos imóveis com maior potencial imobiliários, visando reuniões com potenciais investidores locais;
 - Intensificação no contato de empresas do ramo imobiliário local para estender o alcance da divulgação dos imóveis; e
 - Prospecção de investidores estratégicos para avaliação de novos usos para cada imóvel.
- Quando publicado o edital da venda dos imóveis, a FTI irá seguir os procedimentos definidos em Plano para monetização dos ativos o quanto antes.



Experts with Impact™