



Aelbra Educação Superior Graduação e Pós Graduação S.A.

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

Relatório Mensal #10

17 de novembro de 2023

Índice

Objetivo e Atualizações	4
Status da Prospecção de Investidores	7
Anexo I – Definição de Eventos do Processo Competitivo – Imóveis Aelbra – Edital nº10040138711	11

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.
- Este Relatório contempla as informações conhecidas até a data da sua publicação.



Objetivo e Atualizações

Objetivo do Relatório e Atualizações

- Conforme definido no PRJ Substitutivo, a FTI foi mandatada 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 #10 tem como abjetivo cumprir a exigência estipulada em Plano de notificar os interessados sobre o status do processo de vendas de imóveis para pagamento de credores trabalhistas.
- Após petição da Recuperanda nos autos do processo da Recuperação Judicial (evento 7092), solicitando que seja convocada nova Assembleia Geral de Credores para deliberação sobre as modificações a serem propostas em relação ao PRJ Substitutivo, diversas manifestações foram apreciadas nos autos, sendo as mais relevantes listadas abaixo.
- No dia 24 de Outubro do ano corrente, o Calêndula Fundo de Investimento em Direitos Creditórios manifestou-se em resposta ao despacho do evento 7034, referente ao parecer do Ministério Público (evento 7028) que propõe a nulidade do Edital nº. 10040146297 e da não homologação da proposta vencedora de aquisição da UPI UMESA pelo Fundo Calêndula. O Ministério Público alegou a existência de um vício no Edital, pois não teria mencionado previamente ao recebimento de propostas uma ressalva presente no plano de recuperação judicial substitutivo. O Calêndula contesta as alegações do MP e defende a validação e cumprimento do Edital, argumentando que o processo proporcionou transparência sobre a venda da UPI UMESA.
- No dia 31 de Outubro, o Administrador Judicial responsável pela condução do processo de Recuperação Judicial, manifestou-se judicialmente sobre os principais eventos e demais assuntos pertinentes ao processo.
 - O Administrador Judicial manifestou-se requerendo a convocação da nova Assembleia-Geral de Credores, visando agilizar o processo da Recuperação Judicial.
 - Discorre sobre um possível condicionamento da homologação dos processos judiciais por meio da apresentação de um plano de parcelamento do débito fiscal pela Recuperanda.
 - Referente a alegações de possíveis fraudes e supostos ilícitos relacionados à alienação do controle societário da empresa, compra de créditos na recuperação judicial e compra de ativos, o Administrador Judicial defende que não houve omissão e que as questões societárias devem ser tratadas em fórum própria.
 - Sugeriu celeridade na homologação da venda dos imóveis que estão para apreciação do juízo.

Atualizações

- No dia 03 de Novembro, a Juíza titular do 1º Juizado da 4ª Vara Cível da Comarca de Canoas, pronunciou-se através de um despacho judicial, solicitando que o processo de Recuperação Judicial n. 5000461-37.2019.8.21.0008, envolvendo a Aelbra Educação Superior - Graduação E Pós-Graduação S.A, seja transferido para a Vara Regional Empresarial da Comarca de Novo Hamburgo, devido à sua complexidade e impacto na rotina de trabalho da Vara. O Magistrado da Vara Regional Empresarial de Novo Hamburgo concordou em assumir a competência, ressaltando a especialização da matéria empresarial.
- No dia 06 de Novembro, o Ministério Público manifestou-se sobre os seguintes eventos relacionados ao processo de recuperação judicial:
 - Referente ao evento que constatou indícios de possível condutas criminosas que ultrapassa os limites da Comarca de Canoas, o MP propõe o encaminhamento de uma cópia desse documento à Promotoria de Justiça Especializada Criminal de Porto Alegre, solicitando as devidas providências.
 - No contexto em que foram apresentados embargos declaratórios, o Ministério Público requer a intimação da Recuperada para que se manifeste a respeito desses embargos.
 - Referente a proposta de transação entre Recuperanda e Procuradoria da Fazenda Nacional, o MP solicita a intimação da Recuperanda para que apresente os dados relacionados a essa proposta de negociação.
 - O Ministério Público ressalta que as discussões sobre débitos fiscais devem ocorrer no foro apropriado e destaca a importância de a Assembleia Geral de Credores deliberar sobre a aprovação das alterações propostas.
 - Em relação a homologação de propostas de aquisição de bens, o Ministério Público argumenta que, neste momento, não há motivo para a homologação. Isso se fundamenta no reconhecimento, tanto da Recuperanda quanto do Administrador Judicial, da inexecutabilidade do atual PRJ. A Recuperanda solicitou a votação de modificações no Plano, configurando, na prática, a elaboração de um novo PRJ, respaldado pelo Administrador Judicial.
- No dia 15 de Novembro, o Magistrado da Vara Regional Empresarial de Novo Hamburgo emitiu um despacho judicial favorável à solicitação do Administrador Judicial. Nesse despacho, o Juiz de direito convocou nova Assembleia-Geral de Credores para os dias 04 de dezembro (1º chamada) e 14 de dezembro (2º chamada).



Status da Prospeção de Investidores

Abordagens Realizadas pela FTI

Considerando as diferentes localizações e características dos ativos, a FTI tem utilizado 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 instituições financeiras, fundos de investimentos e gestoras.



Imobiliárias

Pelo extenso conhecimento sobre o mercado imobiliário 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 (17 de novembro 2023)

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



Próximos Passos

- Os procedimentos para novas prospecções encontram-se temporariamente desacelerados devido, principalmente, à alteração do juiz responsável do processo da Recuperação Judicial e o agendamento de nova Assembleia Geral de Credores. A FTI planeja reiniciar as atividades de prospecção imobiliária à medida que avancem as resoluções judiciais relacionadas à situação atual da Aelbra do Plano de Recuperação da Aelbra.
- A FTI mantém contato com os investidores, fornecendo atualizações sobre o andamento do processo, com o objetivo de garantir a monetização dos ativos quando a resolução judicial for concluída.



Experts with Impact™