



Aelbra Educação Superior Graduação e Pós Graduação S.A.

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

Relatório Mensal #11

18 de dezembro de 2023

Índice

Objetivo e Atualizações	4
Status da Prospecção de Investidores	6

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 #11 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.
- No dia 28 de novembro do ano corrente, o juiz de direito publicou o despacho 8714, onde homologa as alienações dos ativos abaixo:

Evento	Imovel	Matricula	Valor Minimo	Proposta	Arrematante
6988 - OUT2	Terreno Candelaria	10.620	BRL 726.719,00	BRL 1.000.000,00	SICREDI CENTRO SERRA/RS
6988 - OUT4 e OUT5	Lotes Montserrat	76.829 e 76.830	BRL 207.415,00	BRL 300.000,00	F1 LOCACOES LTDA
7000 - OUT2	Carazinho - Matricula Rural	21.785	BRL 1.948.898,29	BRL 2.292.822,52	DIOGO RADTKE PORTELLA
7000 - OUT3	Complexo Esportivo	12.284 e 13.689	BRL 2.790.000,00	BRL 10.150.000,00	CNL NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
7000 - OUT4	Imovel Viamao - Nao Operacional	52.026	BRL 1.402.745,00	BRL 1.500.000,00	BSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (33,34%); WASHINGTON JERZEWSKI SOTERO DA CUNHA (33,33%) e ILDO ANTONIO BETINELI (33,33%)
7000 - OUT5	Palmas Resicia 4	12.715	BRL 318.518,00	BRL 400.000,00	ALDO VINICIUS AIRES TORRES
7077 - OUT2	Imovel em Cacoal	22.544	BRL 5.019.715,00	BRL 6.202.000,00	COOPERATIVA EDUCACIONAL DE CACOAL
7077 - OUT3	Campus Palmas	109.515 - parcial	BRL 4.688.481,00	BRL 13.099.000,00	INSTITUTO SINAI SERVICOS MEDICOS S.A
TOTAL	-	-	BRL 17,102,491.29	BRL 34,943,822.52	-

- A partir da homologação dos imóveis negociados até o presente momento, a FTI, atuando como Agente Promotor de Vendas, tem a incumbência de efetuar a transferência de titularidade dos ativos, observando rigorosamente as cláusulas estabelecidas no edital de imóveis.
 - Seguindo a cláusula 11.2 do edital de imóveis e observando os prazos do despacho, em 14 de dezembro, a FTI enviou notificações a todos os arrematantes comunicando a homologação dos imóveis e notificando-os para pagamento dos valor do imóvel via depósito judicial.
 - Após o recebimento da notificação, os arrematantes dispõem de um prazo de 48 horas para realizar os pagamentos referentes aos imóveis.
 - É relevante ressaltar que o imóvel referente ao Campus Palmas foi homologado, porém, o arrematante ainda não foi notificado, pois se trata de um desmembramento de matrícula que está sendo providenciado pela Recuperanda, conforme explicitado na cláusula 7 do edital. A FTI aguarda desmembramento para notificar o arrematante.

Atualizações

- O despacho também suspende a alienação de quaisquer outros ativos relacionados ao processo, aguardando o desfecho da nova Assembleia Geral de Credores (AGC), inicialmente marcada para o dia 14 de dezembro. No entanto, a AGC foi suspensa e remarcada para o dia 20 de dezembro do mesmo ano, a fim de concluir os ajustes na elaboração do texto do plano.



Status da Prospecção 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.

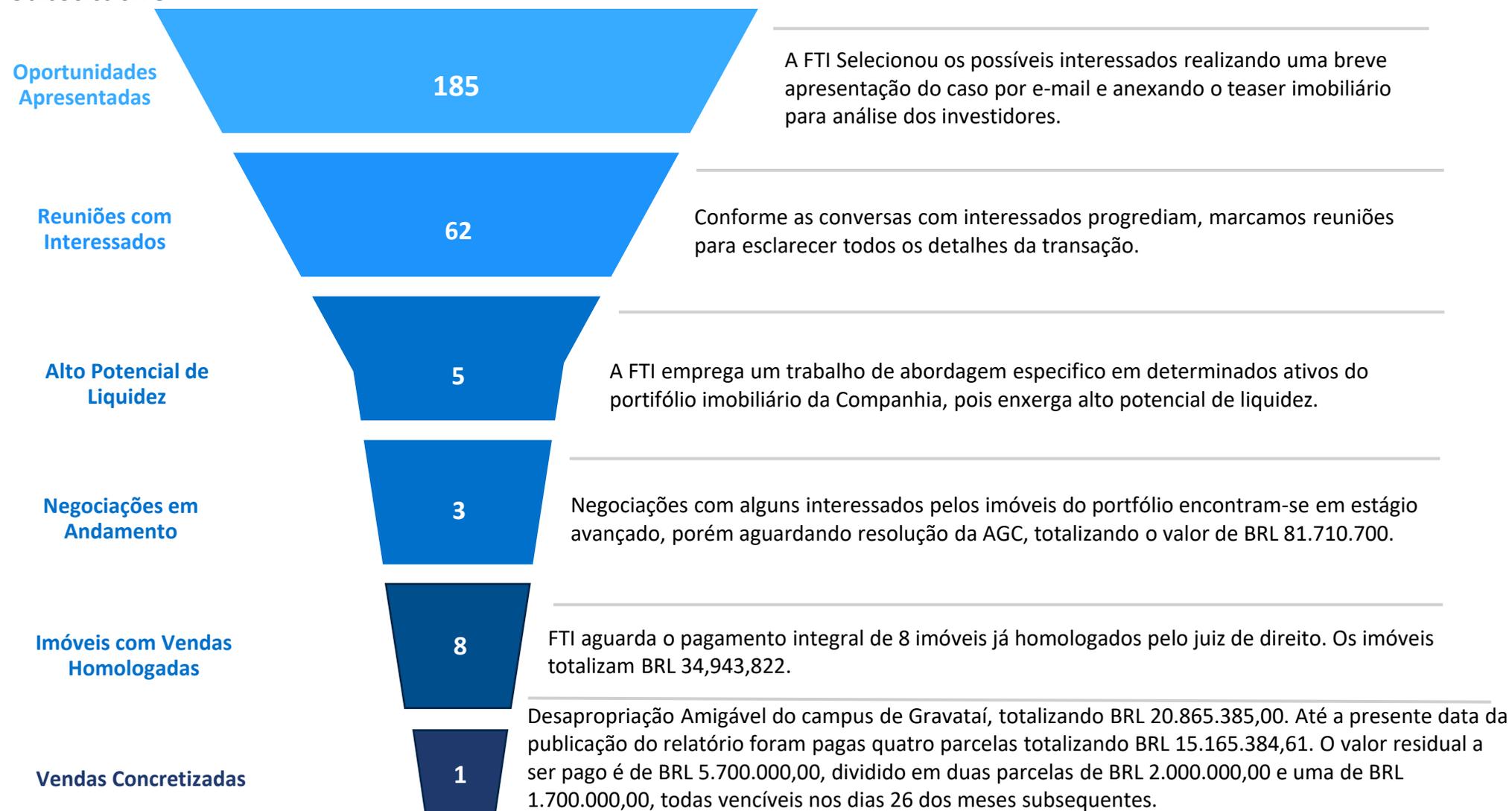


Construtoras e Incorporadoras

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

Status da Prospecção de Investidores (18 de dezembro 2023)

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



Próximos Passos

- Conforme estipulado no despacho 8714, os procedimentos para novas prospecções estão desacelerados e aguardando desfecho da nova Assembleia Geral de Credores (“AGC”), marcada para dia 20 de dezembro, devido à suspensão das homologações de novos ativos. A FTI tem planos de retomar as atividades de prospecção imobiliária à medida que avançam as resoluções judiciais relacionadas à atual situação da Aelbra.
- Sobre os imóveis já homologados, conforme a FTI for recebendo os comprovantes dos pagamentos dos imóveis, a FTI irá juntar as devidas comprovações no autos do processo, solicitando ao juiz que emita a Carta de Arrematação, documento que formaliza a transferência da titularidade do imóvel.
- 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™