



Aelbra Educação Superior Graduação e Pós Graduação S.A.

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

Relatório Mensal #12

17 de janeiro de 2023

# Índice

Objetivo 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.
- 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 #12 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 despacho datado de 28 de novembro de 2023, o juiz de direito emitiu a decisão de número 8714, oficializando a homologação da alienação dos 8 ativos que já tinham seu processo competitivo finalizado. Abaixo, segue detalhamos do status das vendas até o momento:
  - **(i) Campus Gravataí:** Venda feita por um processo de desapropriação amigável, que totaliza BRL 20.865.385,00. Até o momento, foram efetuados o pagamento de cinco parcelas, somando BRL 17.165.385,00, restando um valor de BRL 3.700.000,00 a ser pago em duas parcelas nos meses subsequentes.
  - **(ii) Vendas Homologadas:**
    - Seis ativos foram vendidos e os respectivos valores foram integralmente pagos, sendo depositados em juízo. O montante totaliza BRL 21.443.900,00.
    - **Palmas Area Desmembrada:** Ativo teve sua venda homologada, contudo a venda não se concretizou devido ao andamento do desmembramento desta propriedade, incumbindo à Recuperanda tal responsabilidade. Conforme detalhado no edital de venda, a conclusão do processo de venda está condicionada à finalização do desmembramento. Esta venda resultará em um valor de BRL 13.099.000,00.
    - **Palmas Residencial 4:** A conclusão desta transação aguarda a efetiva liquidação do ativo por parte do comprador, que resulta em um valor de BRL 400.000,00.
- **Parâmetro de Vendas:**

Imoveis	Valores Pagos (BRL)	Valores a Serem Pagos (BRL)
Campus Gravataí	17.165.385	3.700.000
Viamão	1.500.000	-
Lotes Montserrat	300.000	-
Terreno Candelária	1.000.000	-
Complexo Esportivo	10.150.000	-
Carazinho – Matrícula Rural	2.292.823	-
Palmas – Area Desmembrada	-	13.099.000
Palmas Residencial 4	-	400.000
Escola em Cacoal	6.201.078	-
<b>TOTAL</b>	<b>38.609.285</b>	<b>17.199.000</b>

## Atualizações

- No dia 20 de dezembro de 2023, a Assembleia Geral de Credores (AGC) ratificou de forma expressiva o novo Plano de Recuperação Judicial, obtendo aprovação substancial nas classes:
  - 94,51% dos votos favoráveis da Classe I
  - 100% dos votos da Classe II
  - 55,98% dos votos da Classe III
  - 100% dos votos da Classe IV
- Com a aprovação do novo Plano de Recuperação Judicial, retoma-se à normalidade as vendas de ativos imobiliários, conforme detalhado no despacho de número 8714.
- No dia 21 de dezembro de 2023, a FTI subiu nos autos do processo a comprovação de pagamento dos imóveis efetivamente pagos.
- Durante o período entre 20 de dezembro a 6 de janeiro, em virtude de eventos comemorativos, o sistema judiciário encontra-se em recesso. Devido a esse recesso, a emissão da carta de arrematação para os compradores de imóveis cujos pagamentos foram realizados encontra-se pendente.



# 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.



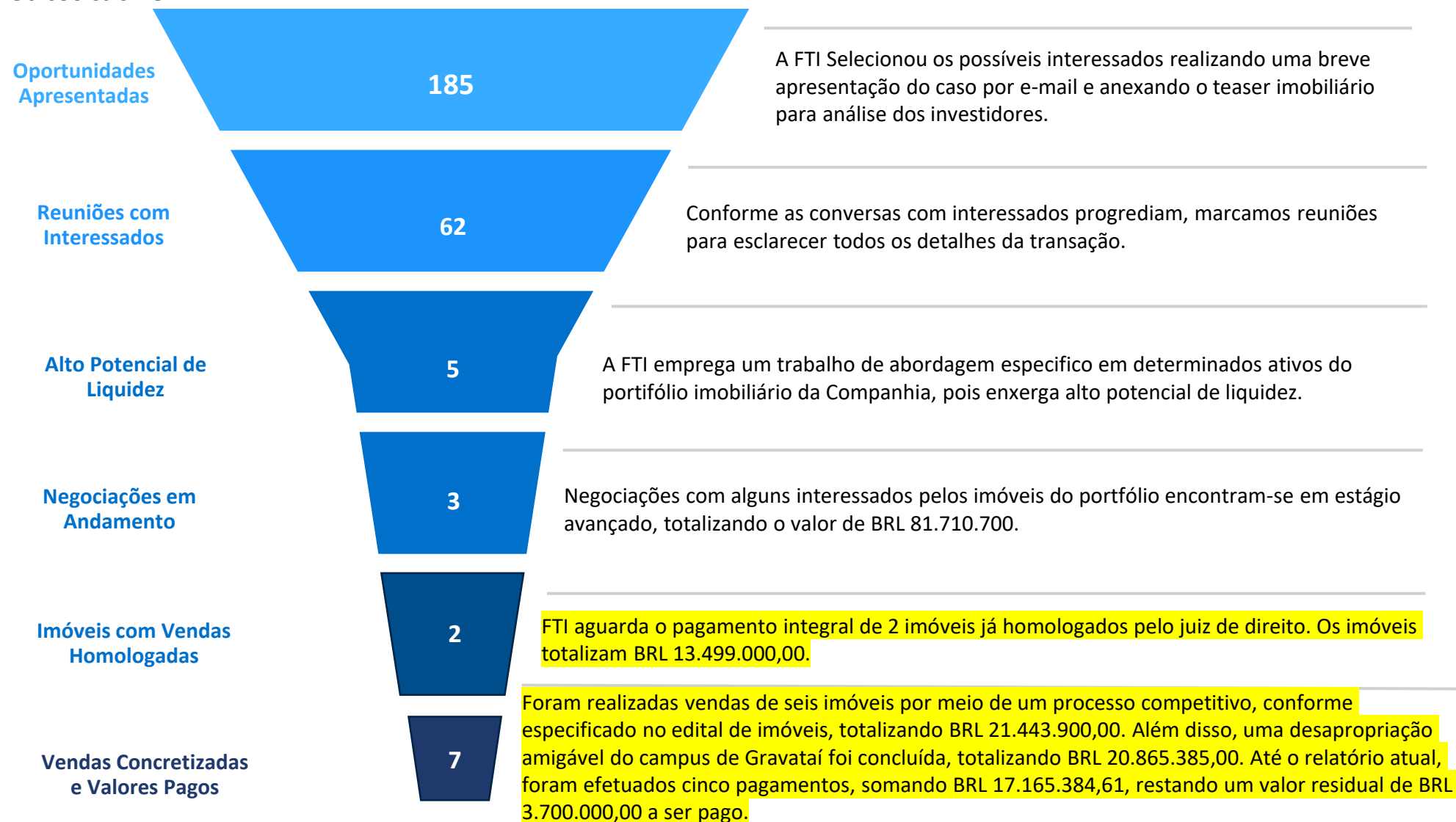
### Construtoras e Incorporadoras

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 janeiro 2024)

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



DRAFT

## Próximos Passos

- A FTI retomou ativamente negociações com potenciais interessados em ativos imobiliários, concentrando-se em propriedades estratégicas nas cidades de Santarém, Palmas e Itumbiara.
- Após apresentação nos autos dos comprovantes de pagamentos dos imóveis arrematados, a FTI aguarda a divulgação das cartas de arrematação emitidas pelo juiz da Recuperação Judicial para dar seguimento as transferências de propriedade dos imóveis.
- O Agente Promotor de Vendas está elaborando um plano estratégico para visitar os principais imóveis localizados no estado do Rio Grande do Sul, com o objetivo claro de identificar e prospectar potenciais investidores estratégicos para oportunidades exclusivas. Uma das negociações prioritárias em pauta é a exploração da viabilidade da venda do “Terreno das Ovelhas”, situado no Campus de Canoas, com a possibilidade de securitização de recebíveis.



**Experts with Impact™**