



Aelbra Educação Superior Graduação e Pós Graduação S.A.

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

Relatório Mensal #13

19 de fevereiro 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 #13 tem como objetivo 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 9 de fevereiro de 2024, o Juiz de Direito publica sentença judicial que aborda e define os seguintes pontos:
 - Destacou-se a homologação do PRJ Substitutivo, votado em 20/12/2023, que também sugere a continuidade da venda dos imóveis, com a inclusão dos valores nos autos do processo.
 - A Recuperação Judicial foi considerada encerrada, conforme o artigo 63 da Lei nº 11.101/2005. Nada muda na venda dos imóveis para pagamento dos credores trabalhistas, onde será criado um incidente separado para deliberação das questões da alienação dos imóveis.
 - O Juiz aceita o pedido de dispensa de apresentação de certidão negativa de ônus para desmembrar o imóvel de matrícula 109.515 em Palmas/TO, dando assim, sequência a venda efetiva deste imóvel.
 - É determinada a expedição das Cartas de Arrematação em favor dos adquirentes dos imóveis alienados em cumprimento ao PRJ.
 - Ficou definido que no prazo de 15 dias, a Recuperanda e a Administração deverão apresentar planilha com a identificação e destinação de todos os valores depositados nos autos da Recuperação Judicial e eventuais incidentes, laborando em auxílio à serventia para identificação e integralização de todos os depósitos e identificação do destino, nos termos do PRJ, facultado o acompanhamento pela PGFN.
- No dia 15 de fevereiro, foram expedidas as cartas de arrematação em favor das seguintes entidades e indivíduos: Sicredi Centro Serra/RS, F1 Locações Ltda, Diogo Radtke Portella, CNL Negócios Imobiliários LTDA, Cooperativa Educacional de Cacoal, BSA Empreendimentos Imobiliários LTDA, Washington Jerzewski Sotero da Cunha e Ildo Antonio Betineli.
- Os imóveis de venda homologada em Palmas ainda não foram pagos devido; (i) “Palmas – Área desmembrada,” está em processo de regularização do desmembramento da matrícula; e (ii) “Palmas Residência 4” está em processo de operacionalização do crédito imobiliário.
- Com a homologação do Plano e a expedição das cartas de arrematação dos imóveis já vendidos, é esperada uma aceleração no processo de prospecção de venda dos demais imóveis, já que reduz a incerteza jurídica sobre as operações.

Objetivo do Relatório e Atualizações

- Segue abaixo quadro resumo atualizado com os valores arrecadados até o momento com a venda de imóveis para pagamento de Credores Trabalhistas:

Imoveis	Valores Arrecadados com a Venda de Imóveis	Valores a Serem Pagos de Imóveis já Vendidos
	(BRL)	(BRL)
Campus Gravataí	19.165.385	1.700.000
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	-
TOTAL	40.609.285	15.199.000



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 (19 de fevereiro 2024)

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



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.
- 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™