



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

18 de março 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 #14 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.
- A FTI continua conduzindo prospecção dos imóveis com interessados e atualmente está envolvida em negociações avançadas sobre os seguintes ativos:

Imoveis	Valor de Venda Forçada (BRL)
Campus Santarém	13.374.750
Ceda – Porto Alegre	5.611.700
Campus Carazinho	13.760.764
TOTAL	32.747.214

- Os imóveis de venda homologada em Palmas ainda não foram pagos devido; (i) “Palmas – Area desmembrada,” está em processo de regularização do desmembramento da matrícula; e (ii) “Palmas Residência 4” está em processo de operacionalização do crédito imobiliário.
 - No dia 12 de março de 2024, o advogado da Recuperanda protocolou uma petição solicitando a realização dos procedimentos necessários para efetuar o desmembramento da matrícula número 109.515. Além disso, o documento fornece uma detalhada exposição do histórico referente ao processo de venda da área que será desmembrada.
- No dia 14 de março de 2024, ocorreu uma reunião entre a FTI, a Direção da Aelbra e a Comissão de Credores, onde foram definidos os seguintes pontos:
 - Foi confirmado o entendimento pelas partes que a FTI está mandata para venda da UPI Palmas (referente à operação da unidade de Palmas/TO), conforme determinado no PRJ Substitutivo .
 - A Aelbra informou que está em fase de negociações para a venda da UPI Escolas, com um valor mínimo a ser pago para a Classe I fixado em BRL 50 milhões A FTI não está mandatada a conduzir essa transação.
 - Em casos onde a FTI receber propostas de compra para os imóveis pertencentes à UPI Escolas, tais propostas devem ser submetidas à Comissão de Credores para análise e, posteriormente, encaminhadas à direção da Aelbra para avaliação.

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 (BRL)	Valores a Serem Pagos de Imóveis já Vendidos (BRL)
Campus Gravataí	20.865.385,00	-
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	42.009.586	13.499.000



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 (18 de março 2024)

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



Próximos Passos

- Entre os dias 08 e 11 de abril, a FTI planeja conduzir uma visita prospectiva no Rio Grande do Sul, focando nos ativos imobiliários com maior potencial de liquidez. O objetivo é atrair investidores e otimizar o valor dos imóveis, aproveitando a experiência bem sucedida de visitas similares realizadas anteriormente.
 - O planejamento da FTI consiste em visitar cinco cidades que, juntas, abrigam sete propriedades com um alto potencial de liquidez em comparação com outras. A viagem está programada para durar quatro dias, durante os quais o Agente Promotor de Vendas estabeleceu uma agenda para se encontrar com potenciais interessados e apresentar as propriedades.



Experts with Impact™