



Aelbra Educação Superior Graduação e Pós Graduação S.A.

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

Relatório Mensal #15

17 de abril 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 #15 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.
- A FTI continua conduzindo prospecção dos imóveis com interessados e atualmente está envolvida em negociações avançadas sobre os seguintes ativos:

Imoveis	Valor de Avaliacao (BRL)	Valor de Venda Forçada (BRL)
Campus Santarém	15.735.000	13.374.750
Campus Carazinho	16.189.101	13.760.764
Clube Recreativo - Palmas	3.468.835	2.404.077
CEDA – Porto Alegre	6.602.000	5.611.700
Area Remanescente – Campus Gravataí	1.039.538	833.607
TOTAL	43.034.474	35.984.898

- Até o exato momento da publicação do relatório mensal, a FTI está em estágio avançado de negociações com os ativos descritos a cima, totalizando BRL 35.984.898. Esse montante representa o mínimo indicado pela soma dos ativos e há potencial para ampliá-lo, conforme avançam as negociações individuais e consequentemente o crescimento de interessados.
- Entre os dias 8 e 11 de março, a FTI realizou uma viagem ao Rio Grande do Sul, visitando imóveis e possíveis investidores nas cidades de Guaíba, Torres e Cachoeira do Sul.
 - As principais áreas de interesse para prospecção foram o Campus Guaíba e o Campus Torres. A FTI iniciou contatos com imobiliárias e corretores locais, buscando a colaboração desses profissionais para intermediar as negociações de forma mais eficiente e alinhada com o mercado regional.

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)	Valores Totais (BRL)
Campus Gravataí	20.865.385	-	20.865.385
Viamão	1.500.000	-	1.500.000
Lotes Montserrat	300.000	-	300.000
Terreno Candelária	1.000.000	-	1.000.000
Complexo Esportivo	10.150.000	-	10.150.000
Carazinho – Matrícula Rural	2.292.823	-	2.292.823
Palmas – Area Desmembrada	-	13.099.000	13.099.000
Palmas Residencial 4	-	400.000	400.000
Escola em Cacoal	6.201.078	-	6.201.078
TOTAL	42.009.586	13.499.000	55.108.986

- Os imóveis de venda homologada que ainda não foram pagos estão em processo de regularização para que suas vendas possam ser concluídas, conforme detalhado abaixo:
 - “Palmas – Area desmembrada,” está em processo de regularização do desmembramento da matrícula, que deve ser efetivado nas próximas semanas; e
 - “Palmas Residência 4” está em processo regularização da matrícula para que constem todas as edificações no imóvel.



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 Abril 2024)

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



Próximos Passos

- A FTI pretende finalizar negociações avançadas e, com a realização da prospecção presencial no estado do Rio Grande do Sul, gerar contatos para recebimento de novas propostas.
 - O trabalho de prospecção e contato com investidores está sendo intensificado, e à medida que as reuniões avançam, o Agente Promotor de Vendas poderá deslocar-se até o local de interesse para aumentar as chances de concretização das negociações.



Experts with Impact™