



Aelbra Educação Superior Graduação e Pós Graduação S.A.

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

Relatório Mensal #16

17 de maio de 2024

# 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 #16 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.
- Conforme previsto no PRJ Substitutivo, além da venda dos imóveis para pagamento dos credores trabalhistas, foi acordado entre a Comissão de Credores Classe I, FTI e Aelbra que a FTI também está mandatada como Agente Promotor de Vendas da UPI Palmas, que contempla o fundo de comércio, carteira de alunos, bens móveis, imóveis, todos os respectivos contratos e demais ativos necessários para exercício da atividade de ensino na Unidades de Palmas, Tocantins. A UPI Palmas possui um lance mínimo estipulado pelo PRJ Substitutivo de BRL 59.044.000.
  - A FTI está atualmente conduzindo uma diligência nas informações operacionais e já iniciou conversações preliminares com potenciais interessados para a venda da UPI Palmas, com a hipótese de contratação da figura de um *Stalking Horse*.
- Devido à tragédia climática no estado do Rio Grande do Sul, as negociações com investidores do estado nas últimas semanas foram quase que completamente paralisadas e devem ser retomadas conforme disponibilidade dos investidores de reestabelecer as conversas.
- Um pouco antes dos eventos climáticos se intensificarem, a FTI recebeu uma proposta pelo Ceda – Porto Alegre que atende a todos os requisitos apresentados no edital de imóveis nº 10040138711. Com a aprovação da Comissão de Credores, iniciou-se o processo competitivo no dia 02 de maio do presente ano. Dentro das possibilidades, a FTI está intensificando as prospecções neste imóvel com o objetivo maximizar competição do processo competitivo. O imóvel tem o valor mínimo estabelecido no Plano de Recuperação Judicial de BRL 5.611.700,00.
- A FTI continua conduzindo prospecção dos imóveis com interessados e atualmente está envolvida em negociações 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
Area Remanescente – Campus Gravataí*	1.039.538	833.607
<b>TOTAL</b>	<b>32.963.639</b>	<b>27.969.121</b>

\* negociações que estão em curso porem estão desaceleradas por conta da situação climática no estado do Rio Grande do Sul

- Até o momento da publicação do relatório mensal, a FTI está em estágio avançado de negociações com os ativos descritos a cima, totalizando BRL 27.969.121. 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.

## 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	Valores a Serem Pagos de Imóveis já	Valores Referentes a Processos	Valores Totais (BRL)
	Imóveis (BRL)	Vendidos (BRL)	Competitivos Abertos (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
Ceda – Porto Alegre	-	-	5.611.700	5.661.700
<b>TOTAL</b>	<b>42.009.586</b>	<b>13.499.000</b>	<b>5.611.700</b>	<b>60.770.686</b>

- 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. Para efetivar o desmembramento, a companhia peticionou nos autos requerendo que o juiz da Recuperação Judicial, notifique a prefeitura de Palmas para efetivar o desmembramento apesar dos gravames na matrícula do imóvel. Considerando que o sistema judiciário no Rio Grande do Sul está paralisado devido as chuvas no estado, é incerto quando o juiz irá se manifestar sobre a questão;
  - “Palmas Residência 4” está em processo regularização da matrícula para que constem todas as edificações no imóvel.
- Diante da recente tragédia climática no Rio Grande do Sul, a FTI não possui informações atualizadas sobre as condições estruturais dos imóveis na região.



# 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.



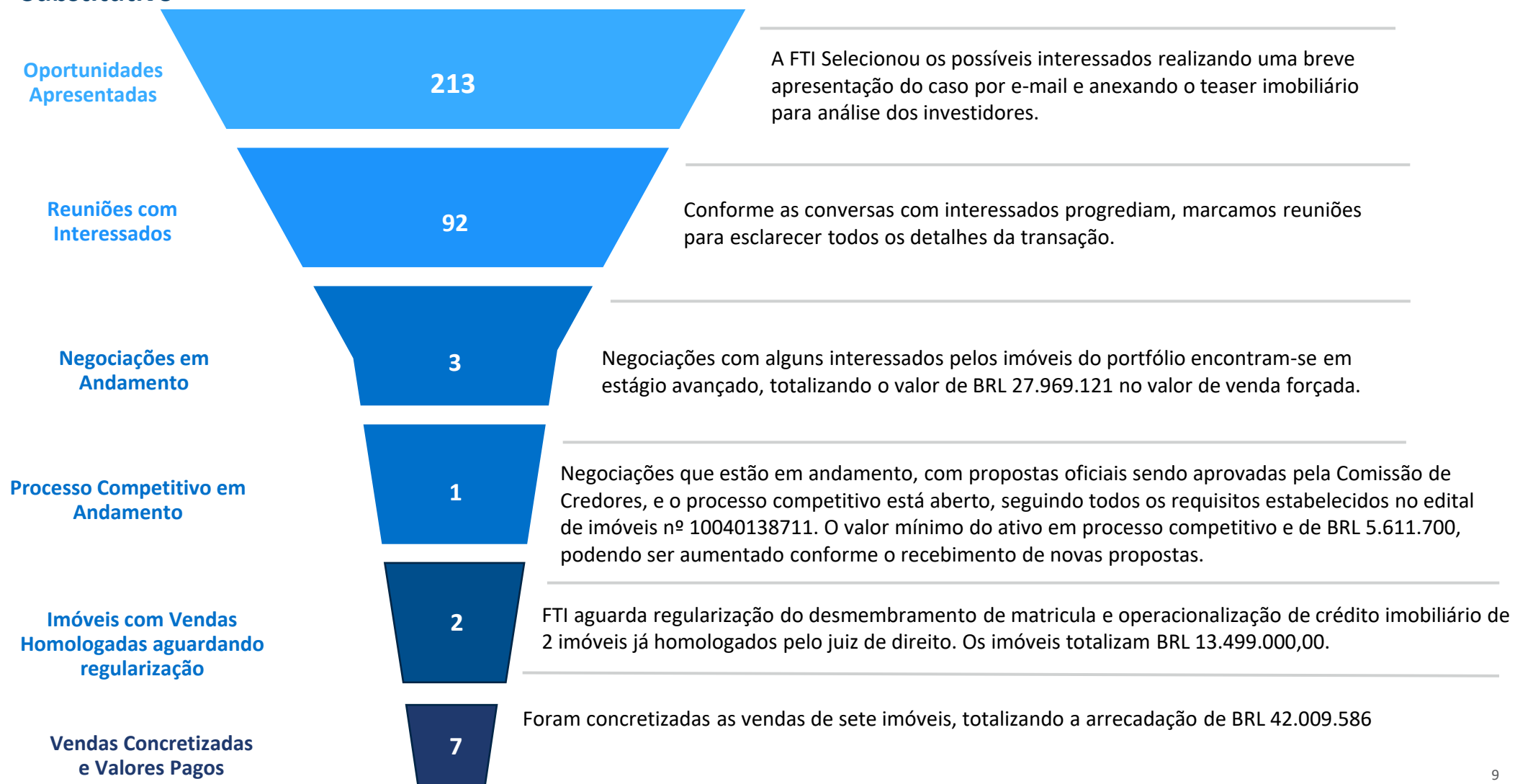
### Construtoras e Incorporadoras

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 Maio 2024)

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



## Próximos Passos

- A FTI mantém contato com os interessados em relação aos ativos localizados no estado do Rio Grande do Sul e continuará acompanhando as negociações em andamento. No entanto, devido às dificuldades enfrentadas no Rio Grande do Sul, nas próximas semanas, será dada ênfase maior nas prospecções sobre as unidades localizados na região Norte/Centro-Oeste.
  - 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™**