



Aelbra Educação Superior Graduação e Pós Graduação S.A.

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

Relatório Mensal #18

17 de julho 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 #18 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 sobre os seguintes ativos:

Imoveis	Valor de Avaliação (BRL)	Valor de Venda Forçada (BRL)
Campus Santarém	15.735.000	13.374.750
Campus Carazinho	16.189.101	13.760.764
UPI Palmas	80.751.000	59.044.000
Campus Canoas – Terreno das Ovelhas	88.111.687	61.070.210
TOTAL	200.786.788	147.249.724

- As negociações para a venda do Campus Canoas - Terreno das Ovelhas está na fase de formulação de propostas pelos interessados, com a possibilidade de receber uma proposta vinculante sobre o ativos nas próximas semanas.
- A Aelbra e a prefeitura de Gravataí decidiram, em comum acordo, pela desapropriação amigável da área remanescente do campus Gravataí. As condições da proposta pela área foram definidas pelo Ofício nº 017/2024, divulgado no dia 18 de abril de 2024. O valor negociado foi de BRL 2.900.000 pelo imóvel, em oito parcelas mensais consecutivas, após formalização da desapropriação.
 - Decreto N° 21.792, divulgado em 3 de julho de 2024 pela Prefeitura de Gravataí, declara de utilidade pública para fins de desapropriação uma área de 7.104 m² do imóvel da matrícula N° 131.029.
 - A FTI está acompanhando a finalização do processo de desapropriação amigável da Área Remanescente do Campus Gravataí para a prefeitura da cidade, com o objetivo estratégico de ampliar o Centro Administrativo Municipal.

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 Aguardando Homologação da Venda/Concretização da Desapropriação (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
Ceda – Porto Alegre	-	-	5.877.933	5.877.933
Campus Gravataí – Area Remanescente	-	-	2.900.000	2.900.000
TOTAL	42.009.586	13.499.000	8.777.933	64.586.219

- 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 já retomou as atividades a FTI aguarda a manifestação do Juiz para a resolução do desmembramento.
 - “Palmas Residência 4” está em processo regularização da matrícula para que constem todas as edificações no imóvel.
- Imóveis aguardando a homologação/concretização da desapropriação:
 - “Ceda – Porto Alegre” processo competitivo encerrado no dia 23 de maio de 2024, está aguardando a homologação do juiz de direito para a conclusão da venda. A FTI protocolou nos autos do processo o auto de arrematação, devidamente assinado pelo arrematante.
 - “Campus Gravataí – Area Remanescente” O Decreto 21.792, divulgado em 3 de julho deste ano, aguarda a conclusão da formalização da desapropriação para imissão de posse do 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 julho 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. À medida que os efeitos climática do estado melhorem, a FTI retomará as novas prospecções ativas na região.
 - 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™