



Aelbra Educação Superior Graduação e Pós Graduação S.A.

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

Relatório Mensal #19

16 de agosto 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 #19 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.
- 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. Porém, as negociações mostram-se vinculadas a adequações no zoneamento da região.
 - Paralelamente a essa negociação, está em andamento a alteração da Lei Municipal nº 5.961, em Canoas, Rio Grande do Sul, com o objetivo de atualizar o Plano Diretor Urbano e Ambiental da cidade, adequando-o às novas demandas urbanas e ambientais. Foi realizada audiência pública no dia 15 de julho, que aprovou o novo Plano Diretor da cidade de Canoas e deve seguir para câmara de vereadores.
 - A Aelba e os Credores estão empenhados em modificar a classificação do zoneamento dos arredores do campus Canoas, com o objetivo de tornar a área mais apropriada para empreendimentos imobiliários, facilitando assim a venda do terreno para projetos de incorporação.
- A FTI concluiu o processo competitivo para a venda do Colégio Antares, em Goiatuba/GO, com matrícula nº 10.711. O processo foi iniciado em 22 de julho e finalizado em 7 de agosto de 2024.
 - A divulgação do resultado do processo foi feita no website da FTI (<https://vendadeativos.fticonsulting.com>). **O ativo foi arrematado por BRL 2.654.457.**
- No dia 14 de agosto deste ano, foi publicado o despacho nº 10065458593 pelo juiz de direito, abordando os seguintes pontos:
 - Foram homologadas as vendas do Imóvel Ceda, em Porto Alegre/RS, com as matrículas nº 131.178 e 131.282, e da Escola Antares, em Goiatuba/GO, com a matrícula nº 10.711. Os processos de finalização dessas vendas seguirão para pagamento. **O valor a ser recebido por essa venda totaliza BRL 5.877.933.**
 - Foi autorizada a publicação do edital para alienação da UPI Palmas, conforme minuta apresentada pela Devedora no Evento 15 – OUT2, que será enviada ao Órgão Oficial (DJEN). **O valor mínimo da venda do ativo é de BRL 59.044.000.**
 - Foi autorizada a dispensa da apresentação da certidão negativa de ônus para o desmembramento do imóvel registrado na matrícula n.º 109.515 do Registro de Imóveis de Palmas/TO, conhecido como “Campus Palmas”. Com a conclusão do desmembramento, a venda da área desmembrada no Campus Palmas será finalizada, e a FTI dará continuidade ao processo de pagamento referente ao ativo vendido.

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 (i) (BRL)	Valores a Receber (ii) (BRL)
Campus Gravataí	20.865.385	-
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	-
Ceda – Porto Alegre	-	5.877.933
Campus Gravataí – Area Remanescente	-	2.900.000
Colégio Antares – Matrícula: 10.711	-	2.654.457
TOTAL	42.009.586	24.531.700

- 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,” foi autorizada a dispensa da apresentação da certidão negativa de ônus para o desmembramento do imóvel registrado na matrícula n.º 109.515 do Registro de Imóveis de Palmas/TO, conhecido como “Campus Palmas”. Processo de venda está em status de finalização, a FTI atua para dar celeridade a conclusão efetiva do processo.
 - “Palmas Residência 4”, está em processo regularização da matrícula para que constem todas as edificações no imóvel.
 - “Ceda – Porto Alegre”, A venda foi homologada pelo juiz de direito e está em fase de conclusão, a FTI seguirá com notificação para pagamento.
 - “Colégio Antares – Matrícula: 10.711”, A venda foi homologada pelo juiz de direito e está em fase de conclusão, a FTI seguirá com notificação para pagamento.
 - “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. A minuta da escritura que formaliza a desapropriação está em negociação pelas partes.

Objetivo do Relatório e Atualizações

- Segue abaixo quadro resumo das negociações com potenciais compradores dos imóveis do portfólio:

Imoveis	Valor de Venda Forçada (BRL)
Campus Canoas – Terreno das Ovelhas	59.044.000
UPI Palmas	61.000.000
Campus Carazinho	13.760.764
TOTAL	133.804.764



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.

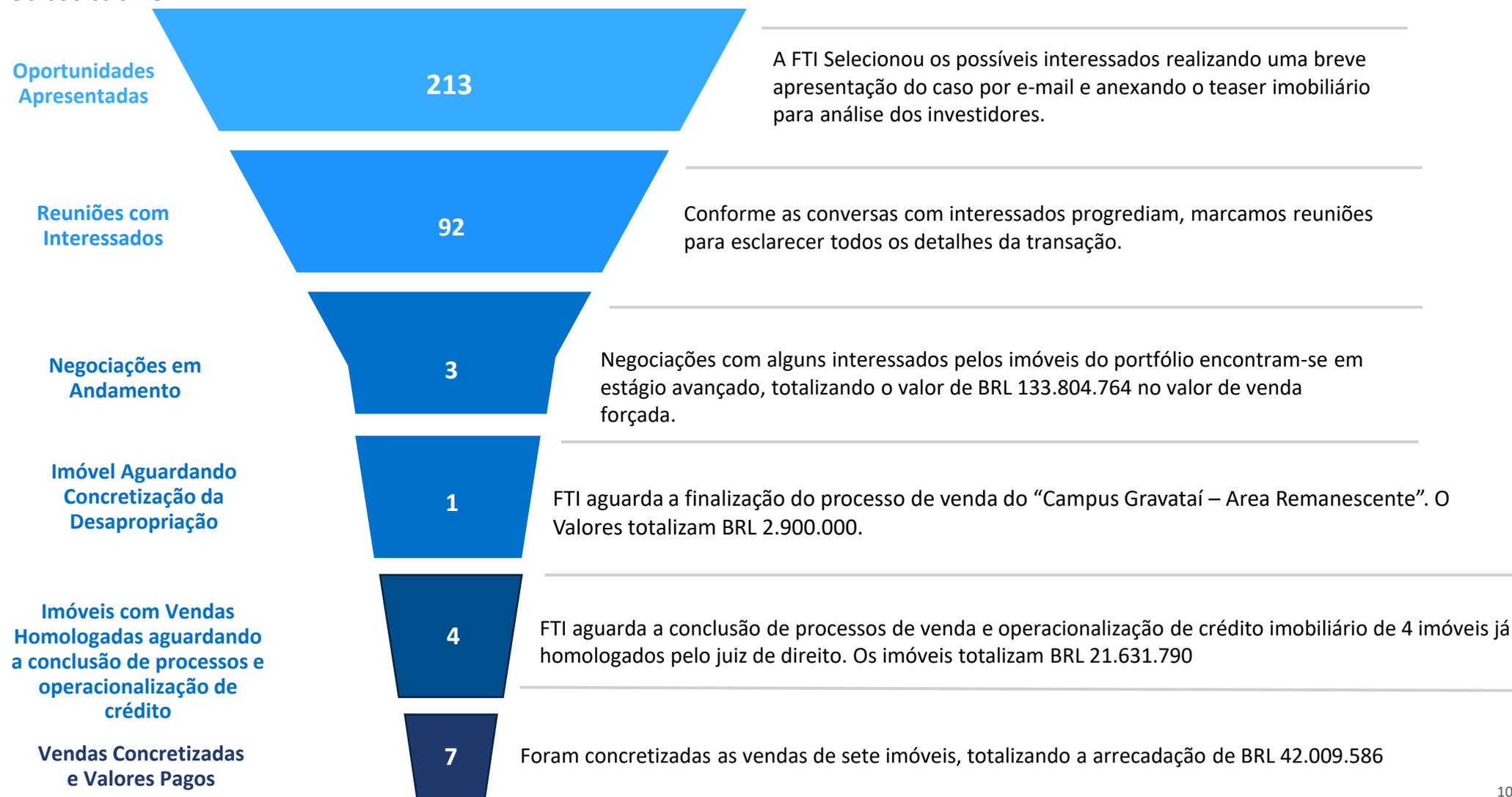


Construtoras e Incorporadoras

Alguns imóveis do portfólio possuem uma extensa área não operacional, possibilitando transações de terrenos para construtoras e incorporadoras.

Status da Prospecção de Investidores (16 de Agosto 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.
 - 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™