



**Aelbra Educação Superior Graduação e Pós Graduação S.A.**

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

**Relatório Mensal #3**

**17 de abril de 2023**

# Índice

Objetivo e Atualizações	4
Status da Prospecção de Investidores	6
Anexo I – Contextualização do Processo – Termos e Condições Aprovados no PRJ	10

## 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.



# Objetivo e Atualizações

## Objetivo do Relatório e Atualizações

- Conforme definido no PRJ Substitutivo, a FTI foi mandata 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 #3 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.
- Apesar de ter recebido algumas propostas aderentes às condições previstas no PRJ Substitutivo, a FTI aguarda a publicação, em diário oficial, do edital de venda dos imóveis para dar sequencia aos processos competitivos. Com isso, até o momento, nenhum valor foi arrecadado referente a venda dos imóveis para pagamento dos credores trabalhistas.
- No dia 13 de março, a Companhia protocolou nos autos do processo da Recuperação Judicial uma minuta do edital de venda dos imóveis. O documento descreve todas as determinações a serem seguidas para a aquisição de um imóvel alienado no PRJ Substitutivo.
- Apesar da minuta do edital estar nos autos do processo, o documento precisa ser homologado pela juíza da RJ e publicado em diário oficial para que os seus efeitos estejam válidos. O que ainda não ocorreu até a divulgação deste relatório.
- Até o exato momento da divulgação do relatório, o status das negociações encontram-se da seguinte forma:
  - Negociação concretizada via desapropriação amigável no valor de **BRL 21.700.000** pela prefeitura de Gravataí (caso explicado no slide 9 desta apresentação);
  - Além da transação acima, a FTI recebeu um total de **BRL 24.699.408** em propostas que foram feitas dentro dos parâmetros do PRJ e estão aguardando publicação do edital;
  - A FTI está conversando com investidores em relação a outros quatro imóveis que totalizam **BRL 59.410.753** em valor de avaliação.
- A morosidade da publicação do edital tem dificultado a monetização dos ativos, que muitas vezes preferem esperar a publicação para iniciar as tratativas de negociação.
- Desde o inicio do trabalho de prospecção com os investidores, a FTI participou de reuniões quinzenais com a Comissão de Credores de Classe I, onde a FTI reportou as abordagens e andamento dos principais casos.



# Status da Prospecção 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.

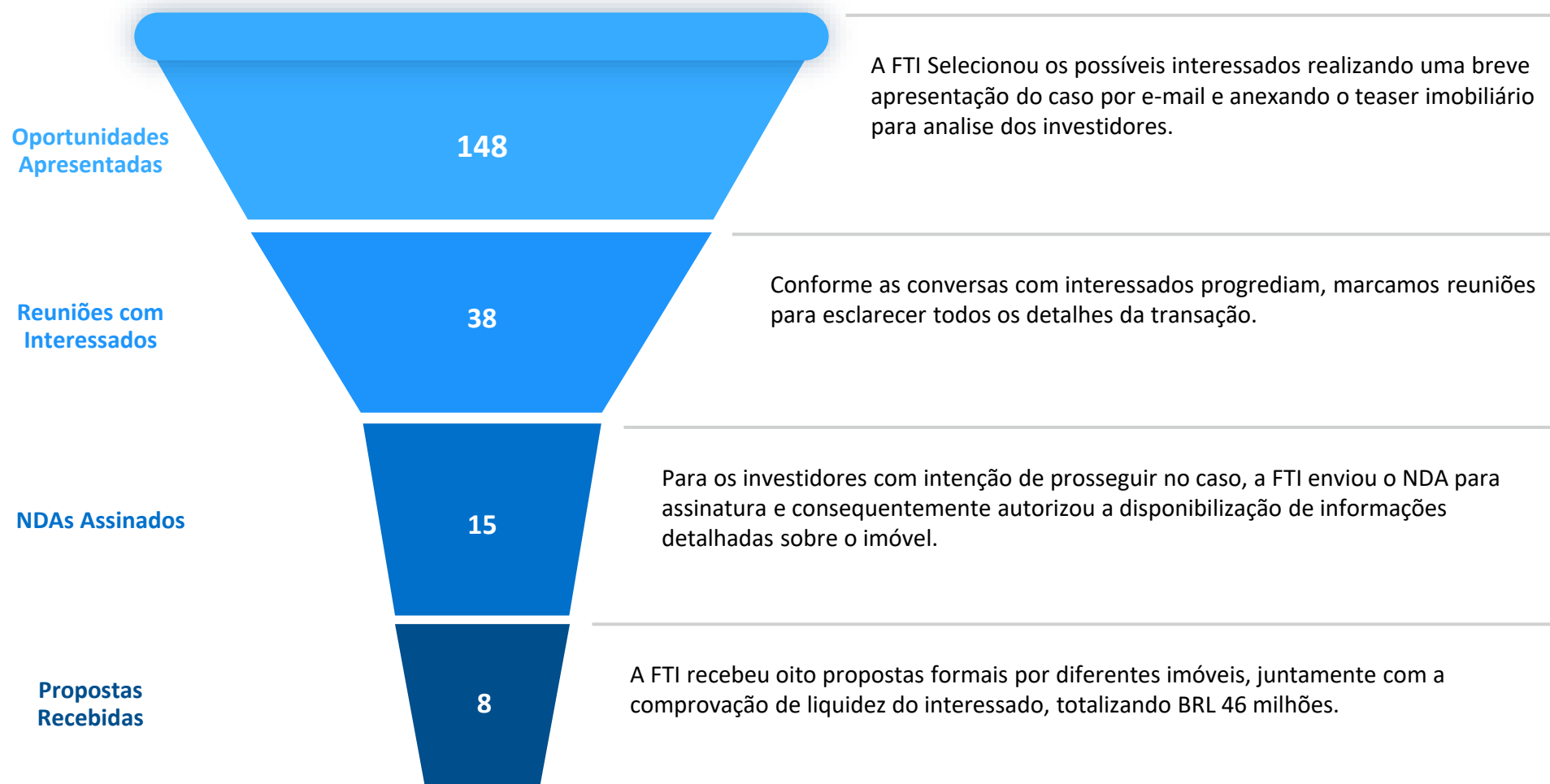


### Construtoras e Incorporadoras

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 2023)

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





## Acordo de Desapropriação Amigável - Gravataí



Acordo foi oficializado em encontro entre o prefeito Luiz Zaffalon e o diretor do Campus, Daniel Brum.

- No dia 24 de março de 2023, a prefeitura de Gravataí anunciou juntamente com a direção da Ulbra a concretização de um acordo de desapropriação amigável parcial. Esse acordo permitirá a transferência das instalações públicas para o campus da universidade que continuará operando na cidade.
  - O valor total da transação foi BRL 21.7 milhões, em linha com o preço definido em laudo de avaliação, realizado por empresa terceira (Unisafe), em outubro de 2021.
- Neste mesmo dia foi publicado o decreto 20451/2023, pela prefeitura, que formaliza a desapropriação dentro dos parâmetros estipulados no PRJ, homologado em dezembro de 2022, onde destina o recurso levantado para pagamento de credores trabalhistas.
- No dia 11 de Abril, a FTI peticionou documento nos autos requerendo:
  - (i) a expedição de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente para que (1) tome conhecimento da alienação do Imóvel na forma de unidade produtiva isolada – UPI por meio de desapropriação amigável e (2) providencie o cancelamento de todas e quaisquer penhoras, hipotecas e demais gravames que recaiam sobre o Imóvel; e
  - (ii) uma vez pagos os valores devidos pelo município à Aelbra, à FTI e à Comissão de Credores Classe I em decorrência da alienação do Imóvel, conforme prevê a proposta, e concluído o processo de desapropriação amigável, seja reconhecida a alienação do Imóvel na forma de unidade produtiva isolada – UPI em favor do município para todos os fins legais e do PRJ Substitutivo.
- As partes firmaram um prazo de 12 meses para a desmobilização total do imóvel, o que permitirá que a Ulbra realoque seus alunos devidamente.

## Próximos Passos

- A FTI manterá a prospecção de novos potenciais investidores, principalmente nos investidores locais de cada região. Para isso, a FTI pretende continuar o trabalho de prospecção da seguintes formas:
  - Visita nos imóveis com maior potencial imobiliários, visando reuniões com potenciais investidores locais;
  - Intensificação no contato com empresas do ramo imobiliário local para estender o alcance da divulgação dos imóveis;
  - Prospecção de investidores estratégicos para avaliação de novos usos para cada imóvel.
- Quando publicado o edital em diário oficial da venda dos imóveis, a FTI irá seguir os procedimentos definidos em Plano para monetização dos ativos o quanto antes.



# Anexo I – Contextualização do Processo – Termos e Condições Aprovados no PRJ

## Contextualização do Processo – Termos e Condições Aprovados no PRJ

- No dia 17 de dezembro de 2022, foi homologado o Plano de Recuperação Judicial da Aelbra (“Plano de Recuperação” ou “PRJ Substitutivo”), no qual está previsto as seguintes condições de pagamento aos credores trabalhistas (Classe I).
  - Prevê o pagamento de BRL 361 milhões (Valor Global de Classe I), pagos da seguintes forma:
    - (i) BRL 50 milhões com valor captado na contratação do Financiamento DIP, a ser pago à vista 5 dias após a homologação do Plano;
    - (ii) O saldo remanescente será pago pela AELBRA com os recursos obtidos através da venda dos imóveis de sua propriedade (as comissões deverão ser pagas pelo comprador do imóvel); e
    - (iii) Havendo saldo devedor residual em dezembro de 2023, a Aelbra irá, obrigatoriamente, até o último dia útil do mês de dezembro de 2023, pagar o equivalente até BRL 60 milhões. Esse pagamento será garantido, após homologação do presente PRJ Substitutivo, a través dos recebíveis ora denominados “Afyá”. No caso do valor integral de BRL 361 milhões a serem pagos para credores da Classe I já ter sido realizado através da alienação dos imóveis, essa parcela da Afya será destinada à Aelbra.
  - No eventual insucesso na venda desses bens para liquidação do Valor Global Classe I ao final de 12 meses da homologação, a AELBRA transmitirá aos Credores de Classe I a propriedade de tantos quantos sejam os imóveis necessários para liquidação desse saldo, garantindo sobre estes a sua recompra, através de uma nova avaliação patrimonial por ente terceiro apontado pela Comissão de Credores e a ser contratado pela Aelbra.
    - Após a dação em pagamento dos imóveis, é dado o direito de venda dos imóveis aos credores e o direito de compra da Aelbra. Em ambas as hipóteses (PUT e CALL), o preço será o de avaliação para liquidação forçada. As opções podem ser exercidas para cada imóvel ou por todos, e em momentos distintos, em até 12 meses contados da data da dação em pagamento.
    - Após a dação em pagamento, em caso de venda do ativo por valor menor do que o de avaliação, o valor total a ser pago para os credores da Classe I poderá ser menor do que os BRL 361 milhões, previsto no Plano de Recuperação.
- Conforme previsto no PRJ Substitutivo, em razão da previsão de vendas de bens imóveis, será constituída a Comissão de Credores composta por até 3 representantes de Classe I. A Comissão terá as seguintes atribuições:
  - Supervisionar o trabalho da FTI em relação ao processo de alienação dos Imóveis da Aelbra, bem como de mediação de impasses na governança, podendo recomendar a substituição da FTI como Agente promotor, caso oponham resistência ou dificuldades injustificadas para alienação dos ativos imobiliários;
  - Fiscalizar o cumprimento do PRJ Substitutivo e suas condições estabelecidas. Em eventual descumprimento, os integrantes da Comissão de Credores devem peticionar nos autos do processo indicando como o Plano foi descumprido; e
  - Indicar os imóveis preferenciais para recebimento pelos Credores Trabalhistas, acaso verificada esta hipótese, como previsto no plano, para fins de escolha pelos credores em AGC específica para este ato.



**Experts with Impact™**