



Aelbra Educação Superior Graduação e Pós Graduação S.A.

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

Relatório Mensal #4

17 de maio 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
Anexo II – Acordo de Desapropriação Amigável - Gravataí	12

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 #4 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 apresentou uma versão preliminar do edital de venda dos imóveis nos registros do processo de Recuperação Judicial. Esse documento detalha todas as diretrizes que devem ser seguidas para adquirir uma propriedade alienada de acordo com o 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:
 - (i) Negociação concretizada via desapropriação amigável: **BRL 21.700.000** pela prefeitura de Gravataí;
 - (ii) Propostas recebidas dentro dos parâmetros da RJ, aguardando edital **BRL 24.699.468**; e
 - (iii) Negociações em andamento de outros quatro imóveis que somam **BRL 57.554.931** em valor de avaliação. FTI está aguardando propostas.
- A demora na publicação do edital tem impactado a capacidade de prospectar novos investidores para com os ativos imobiliários, já que muitos preferem aguardar a divulgação antes de iniciar as negociações.
 - A demora pode por em risco, inclusive, as propostas já recebidas, já que com o tempo o investidor pode perder o interesse no ativo.
- Desde o início do trabalho de busca por investidores, a FTI tem participado de reuniões a cada duas semanas com a Comissão de Credores de Classe I, nas quais a FTI informa sobre as abordagens e o progresso dos principais casos.
- Após solicitação da Juíza da Recuperação judicial, o Ministério Público publicou um parecer no dia 08 de maio não se opondo a manifestação da Recuperanda e da Administração Judicial sobre o edital da venda de imóveis.
- Em 17 de maio, a juíza da RJ emitiu despacho nos autos do processo solicitando manifestação do Ministério Público e Administração Judicial, em 48 horas, referente a desapropriação amigável do imóvel de Gravataí. A FTI acredita que após essas manifestações a juíza deve despachar sobre o edital dos imóveis.⁵



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 2023)

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



Próximos Passos

- A FTI manterá a busca por novos investidores em potencial, especialmente aqueles localizados em cada região. Para atingir esse objetivo, a FTI planeja continuar suas atividades de prospecção de formas diversas, tais como:
 - Realização de visitas aos imóveis com maior potencial imobiliário, com o objetivo de promover encontros com possíveis investidores locais.
 - Aumento do contato com empresas do setor imobiliário local para ampliar a divulgação dos imóveis disponíveis.
 - Busca por investidores estratégicos visando a avaliação de novas possibilidades de uso para cada imóvel.
- Essas estratégias visam fortalecer a prospecção e identificação de potenciais investidores, tanto localmente quanto por meio de parcerias estratégicas, permitindo explorar oportunidades de investimento mais amplas e diversificadas.
- 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.



Anexo II – Acordo de Desapropriação Amigável - Gravataí

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.



Experts with Impact™