



Aelbra Educação Superior Graduação e Pós Graduação S.A.

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

Relatório Mensal #6

17 de julho de 2023

# Índice

Objetivo e Atualizações	4
Status da Prospecção de Investidores	7
Anexo I – Definição de Eventos do Processo Competitivo – Imóveis Aelbra – Edital nº10040138711	11

## 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 #6 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.
- No dia 13 de junho, o edital de venda dos imóveis foi publicado em diário oficial. Com essa publicação, foram definidas as condições e requisitos necessários para participar do processo competitivo de compra dos imóveis dentro do processo da Recuperação Judicial.
  - Na publicação do edital, foi adicionada o prazo de vigência do mesmo com três datas; (i) Disponibilizado no D.E.: 14/06/2023; (ii) Prazo do edital: 06/07/2023; e (iii) Prazo de citação/intimação: 10/07/2023.
- Com os prazos do edital cumpridos, a FTI deu andamento aos processo competitivos previstos no Edital sobre as propostas validadas que atenderam a todos os requisitos determinados no PRJ Substitutivo e Edital. No dia 17 de julho, através do website do Administrador Judicial, a FTI divulgou a abertura do processo competitivo dos ativos imobiliários listados abaixo.

Imóvel	Localização	Matrícula	Valor de Avaliação	Valor de Venda Forçada
Imóvel Viamão – Não Operacional	Viamão/RS	52.026	BRL 2.024.016	BRL 1.402.745
Residencia 4 – Não Operacional	Palmas/TO	12.715	BRL 459.680	BRL 318.581
Lote Mont Serrat	Canoas/RS	76.829 e 76.830	BRL 299.278	BRL 207.415
Terreno Candelaria	Candelaria/RS	10.618	BRL 1.048.581	BRL 726.719
Complexo Esportivo	Itumbiara/GO	12.284 e 13.689	BRL 4.026.000	BRL 2.790.000

- Os processos competitivos iniciados seguirão o cronograma definido no Anexo I, que define as regras de arremate do imóvel e que foram acordados entre FTI, Comissão de Credores Classe I e Aelbra. Segundo o documento FTI irá comunicar via site do AJ que o imóvel com proposta válida seguirá para arremate, respeitando o seguinte cronograma;
  - 15 dias após publicação – Data limite para habilitação dos interessados, por meio da entrega de documentos e comprovação de capacidade financeira;
  - 20 dias após publicação – Data limite para envio de propostas financeiras pelos habilitados. Divulgação da proposta vencedora no dia útil seguinte; e
  - 30 dias após publicação – Prazo final para a Recuperanda exercer o Right-to-macht, previsto no PRJ Substitutivo.

## Objetivo do Relatório e Atualizações

- Até o exato momento da divulgação do relatório, o status das negociações encontram-se da seguinte forma:
  - (i) Negociação concretizada via desapropriação amigável: **BRL 21.700.000,00** pela prefeitura de Gravataí;
    - Após decisão da juíza que homologou a alienação do imóvel, foram iniciadas as tratativas para transferência da escritura da matrícula para a Prefeitura de Gravataí. A expectativa é de que isso se conclua nas próximas semanas e que o valor comece a ser recebido pela Aelbra no mês de agosto.
  - (ii) Propostas validadas que iniciaram o processo competitivo seguindo o cronograma divulgado totalizam BRL 6.229.600
  - (iii) Propostas recebidas, porém não aptas para abertura de processo competitivo por falta de comprovação ou não aprovação para abertura de processo da Comissão de Credores Classe I e Aelbra, BRL 21.429.175,00. Sendo;
    - (i) BRL 13.432.640,00, propostas válidas que a Comissão de Credores Classe I preferiu não abrir processo competitivo para explorar oportunidades adicionais antes de abrir o processo competitivo. A FTI tem foco específico na prospecção destes imóveis para maximizar o valor recebido pelos Credores.
    - (ii) BRL 7.996.535,00, propostas pendentes de documentação suporte como comprovação de liquidez e envio de oferta vinculante.
  - (iv) Negociações em andamento de outros quatro imóveis que somam BRL 57.117.931,00 em valor de avaliação. FTI está aguardando propostas.
- 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.
  - Com o objetivo de maximizar os valores arrecadados, a FTI está fazendo uma série de visitas aos locais de imóveis com procura para estimular a concorrência do processo competitivo, potencializando o valor arrecadado de cada imóvel. Entre os dias 10 e 12 de julho, a FTI foi até Itumbiara/GO e se reuniu com 9 potenciais investidores na região, entre eles incorporadores e empresários locais que mostraram grande interesse pelo terreno do complexo esportivo na cidade e potencialmente por outros imóveis da Aelbra 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.

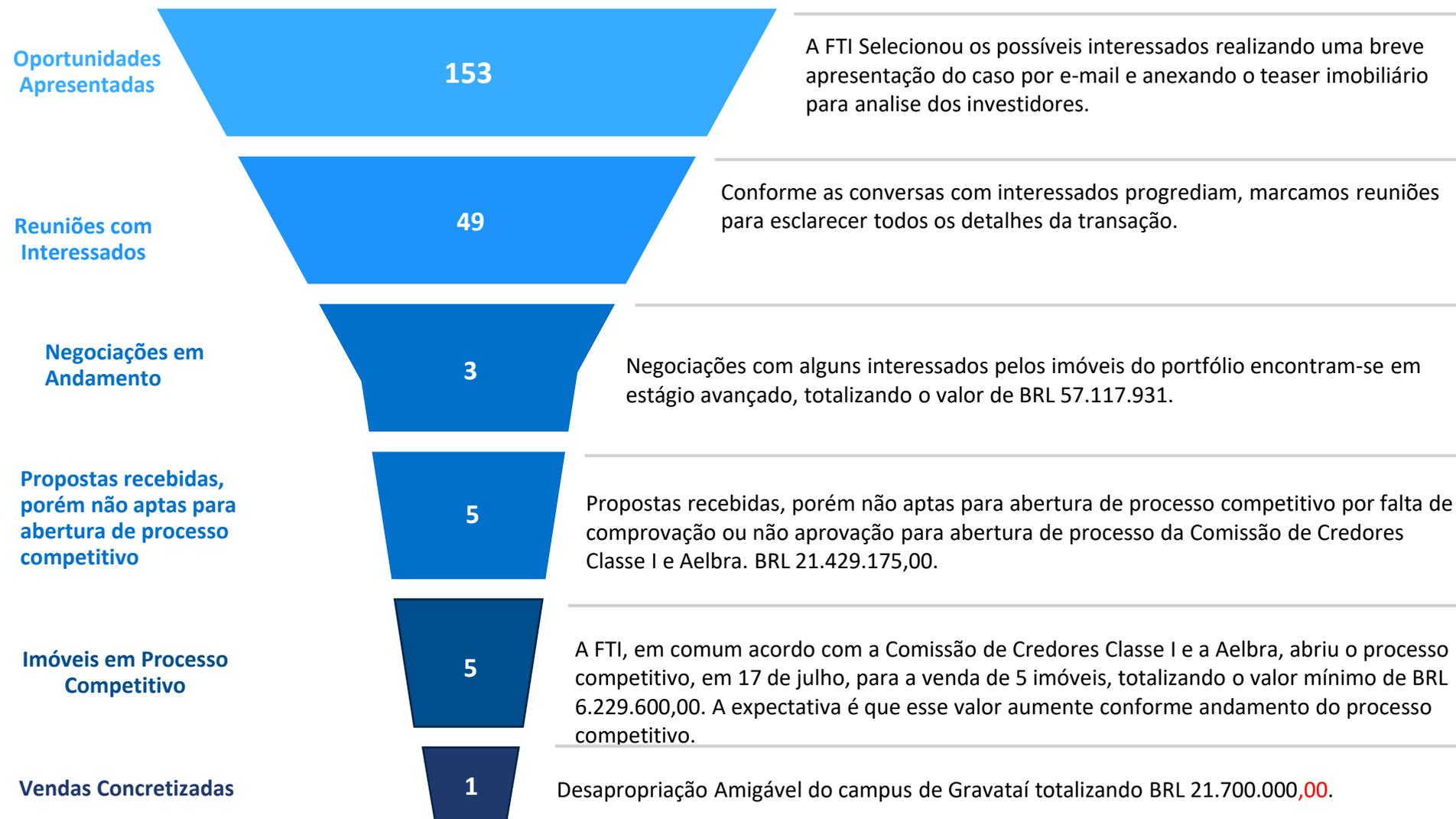


### Construtoras e Incorporadoras

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 julho 2023)

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



## Próximos Passos

- A busca por novos investidores em potencial será mantida, 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.
- Ainda no mês de Julho, a FTI irá a Palmas para prospecção de investidores e maximização de um possível processo competitivo dos imóveis na região. Conforme a FTI, Aelbra e Comissão de Credores Classe I forem identificando pertinência em novas visitas, a FTI seguirá visitando diferentes localidades.



# **Anexo I – Definição de Eventos do Processo Competitivo – Imóveis Aelbra – Edital nº10040138711**

# Definição de Eventos do Processo Competitivo – Imóveis Aelbra – Edital nº10040138711 (1/2)

## 1. Introdução

No âmbito do processo de Recuperação Judicial da Aelbra Educação Superior Graduação e Pós Graduação S.A, a FTI Consultoria Ltda. (doravante denominada "FTI") foi mandatada no Plano de Recuperação Judicial Substitutivo homologado pelo juízo em 18 de dezembro de 2022. Em virtude dessa designação, a FTI assume a responsabilidade de estabelecer as regras do processo competitivo conforme estabelecido no referido Plano de Recuperação Judicial Substitutivo.

A FTI, como agente responsável pela condução do processo competitivo, divulga este documento para informar sobre a sequência de eventos no processo competitivo estabelecido no plano de Recuperação Judicial da Aelbra Educação Superior Graduação e Pós Graduação S.A.

Após a publicação oficial do edital em Diário Oficial, a FTI informará através do website do Administrador Judicial que o processo competitivo dos ativos imobiliários, que tiverem recebido proposta dentro dos parâmetros da RJ, será iniciado. Essa divulgação visa notificar os interessados sobre a data de início do processo e fornecer os prazos necessários para que possam se preparar adequadamente para participar da competição.

## 2. Processo Competitivo

O período do processo competitivo terá início em 06.07.2023, conforme previsto no Edital de nº 10040138711, que consta no processo judicial de Recuperação Judicial de número 5000461-37.2019.8.21.0008, da 4ª Vara Cível de Canoas/RS, disponibilizado no Diário Oficial do Estado em 14.06.2023, onde todos os imóveis da Recuperanda serão colocados à disposição para venda, de forma individual, sendo possível também propostas por mais de um imóvel. Conforme a FTI for recebendo as propostas que cumprem as condições estabelecidas no Plano de Recuperação Judicial e no Edital publicado, sejam elas de habilitação do processo competitivo e de condições previstas na proposta firme, a FTI dará início a segunda etapa do processo de abertura do processo competitivo do imóvel em questão. A FTI deverá compartilhar as propostas com a Comissão de Credores Classe I, que irá validar se o processo competitivo será aberto ou não para cada imóvel.

FTI irá comunicar via site do AJ que o imóvel com proposta válida seguirá para arremate, respeitando o seguinte cronograma;

- 15 dias após publicação – Data limite para habilitação dos interessados, por meio da entrega de documentos e comprovação de capacidade financeira;
- 20 dias após publicação – Data limite para envio de propostas financeiras pelos habilitados. Divulgação da proposta vencedora no dia útil seguinte; e
- 30 dias após publicação – Prazo final para a Recuperanda exercer o Right-to-macht, previsto no PRJ Substitutivo.

## Definição de Eventos do Processo Competitivo – Imóveis Aelbra – Edital n°10040138711 (2/2)

Após o término do prazo de habilitação de interessados, será elaborada e divulgada uma lista contendo o número de potenciais compradores para o imóvel em questão. Tal medida visa possibilitar que os investidores possam potencializar suas propostas. No caso de apenas um interessado habilitado, o processo competitivo se encerra e o único proponente será declarado vencedor do certame.

As propostas serão feitas no formato onde os competidores não saberão os termos das ofertas realizadas pelos seus concorrentes, garantindo assim, que as propostas sejam avaliadas com base em critérios objetivos e que não haja interferência ou influência externa na decisão. A maior oferta pelo imóvel ganhará a disputa pela compra do imóvel.

Caso ocorra um empate no processo competitivo, o critério de desempate ocorrerá na seguinte ordem:

- a) Fluxo de pagamento mais curto
- b) O candidato que viabilizou o certame enviando a primeira proposta terá a preferência
- c) O candidato que enviou antes a proposta

### **3. Auto de Arrematação**

Com a divulgação do resultado do processo competitivo, a FTI providenciará o auto de arrematação que será publicado nos autos do processo da Recuperação Judicial para despacho da Juíza responsável pelo processo.



**Experts with Impact™**