



Aelbra Educação Superior Graduação e Pós Graduação S.A.

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

Relatório Mensal #8

15 de setembro de 2023

# Índice

Objetivo e Atualizações	4
Status da Prospecção de Investidores	6
Anexo I – Definição de Eventos do Processo Competitivo – Imóveis Aelbra – Edital nº10040138711	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.
- 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 #8 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.
- No dia 13 de junho do ano corrente, 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.
- No dia 24 de agosto, a Procuradoria Geral de Fazenda peticionou no Supremo Tribunal de Justiça instrumento jurídico solicitando a suspensão da venda dos ativos da Recuperanda até que seja transitado em julgado agravo de instrumento nº 5250216-80.2023.8.21.7000, onde foi proferida decisão judicial do Desembargador do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul autorizando a venda da UPI UMESA.
- Dentro dos prazos estabelecidos no edital, a FTI deu continuidade aos processos competitivos com o objetivo de pagamento do “Valor Global Classe I,” definido no PRJ Substitutivo. Nas páginas seguintes informamos o status do processo de alienação em diferentes estágios.

# Atualizações

## Negociações Concretizadas e Valores Arrecadados

- Negociação concretizada, via desapropriação amigável, do imóvel do campus de Gravataí: BRL 20.865.385 pela prefeitura de Gravataí;
  - O montante de BRL 9.165.384,61, correspondente à primeira parcela do pagamento, foi efetivamente pago em 11 de agosto e o valor já começou a ser distribuído para os credores trabalhistas. Os valores arrecadados estão sendo administrados pela Aelbra, que executa as transferências para os credores trabalhistas cadastrados, com acompanhamento da Comissão de Credores.
  - O restante do valor será pago em 5 parcelas mensais e sucessivas de BRL 2.000.000, vencíveis sempre dia 26 do mês (sendo a primeira em 26 setembro), e parcela final, de BRL 1.700.000.

## Processos Competitivos Aguardando Homologação da Corte

- Os procedimentos licitatórios listados abaixo tiveram início em 17 e 24 de julho e foram concluídos com sucesso em 11 de agosto, demonstrando a aderência integral aos prazos estabelecidos nas diretrizes do processo competitivo. A Recuperanda não exerceu seu direito de preferência em relação a nenhum desses imóveis.
- A FTI protocolou nos autos do processo da Recuperação Judicial, os autos de arrematação dos respectivos imóveis nos dias 25 e 31 de julho. Com isso, a FTI aguarda a homologação do juízo dos autos de arrematação para providenciar notificação aos arrematantes para os pagamento dos imóveis.

Imóvel	Localização	Matrícula	Arrematante	Proposta Vencedora (Valor em BRL)*	Valor Mínimo (Valor em BRL)
Imóvel Viamão	Viamão/RS	52,026	BSA Empreendimentos Imobiliarios LTDA	1,500,000	1,402,745
Residifencia 4 - Não Operacional	Palmas/TO	12,715	Aldo Vinicius Aires Torres	400,000	318,581
Lotes Mont Serrat	Canoas/RS	76.829 e 76.830	F1 Locações LTDA	300,000	207,415
Terreno Candelaria	Candelária/RS	10,620	Sicredi	1,000,000	726,719
Complexo Esportivo	Itumbiara/GO	12.284 e 13.689	CNL Negócios Imobiliários LTDA	10,150,000	2,790,000
Campus Carazinho - Matrícula Rural	Carazinho/RS	21,785	Diogo Radtke Portella	2,292,822	1,948,898
<b>Total</b>	-	-	-	<b>15,642,822</b>	<b>7,394,358</b>

- Destaque para o caso de Itumbiara, onde, ao perceber o grande potencial de incorporação do imóvel, a FTI fez uma visita à cidade para prospectar diferentes investidores. De um valor mínimo definido no Plano de BRL 2.7 milhões, recebemos uma oferta de mais de BRL 10 milhões pelo ativo.

# Atualizações

## Processos Competitivos Abertos

- Para os processos competitivos iniciados entre 21 e 25 de agosto, a FTI já encerrou os certames nos dias 11 e 14 de setembro com os seguintes resultados:

Imóvel	Localização	Matrícula	Arrematante	Proposta Vencedora (Valor em BRL)*	Valor Mínimo (Valor em BRL)
Campus Palmas – Área Não Operacional	Palmas/TO	109.515 (Parcial)	INSTITUTO SINAI SERVIÇOS MEDICOS S.A	13,099,000	4,688,482
Imóvel em Cacoal – Não Operacional	Cacoal/RO	22,544	Instituição Adventista de Educação	6,201,078	5,019,715
<b>Total</b>	-	-	-	<b>19,300,078</b>	<b>9,708,197</b>

- Seguindo o cronograma do Edital de imóveis, a próxima etapa é a definição se a Aelbra irá exercer ou não seu direito de preferência. A FTI, Comissão de Credores e Aelbra têm reunião marcada para dia 19 de setembro, para discutir o tema. Caso a Aelbra confirme que não irá exercer nem ceder seu direito de preferência, a FTI providenciará os autos de arrematação para apreciação do juízo.
- Seguindo o mesmo modelo de sucesso do complexo esportivo em Itumbiara, após visita da FTI à Palmas e conversa com diversos investidores, a área não operacional de Palmas teve grande procura, o que potencializou o valor da proposta vencedora, muito superior ao valor mínimo estabelecido no PRJ Substitutivo.

## Processos Competitivos em Prospecção ou Pendentes

- Existem propostas recebidas, porém não aptas para abertura de processo competitivo por falta de comprovação ou não aprovação para abertura de processo pela Comissão de Credores Classe I e Aelbra, somando BRL 13,638,000. Sendo;
  - (i) BRL 8.028.000,00 em propostas válidas que a Comissão de Credores Classe I preferiu não abrir processo competitivo para explorar oportunidades adicionais antes de abrir o processo competitivo (as ofertas não era pela integralidade dos ativos). A FTI tem foco específico na prospecção destes imóveis para maximizar o valor recebido pelos Credores.
  - (ii) BRL 5.612.000,00 em propostas pendentes de documentação suporte, como comprovação de liquidez e envio de oferta vinculante.
- Há negociações em andamento de outros imóveis que somam BRL 76.099.000,00 em valor de avaliação. FTI está aguardando propostas e prospectando possíveis novos investidores.



# 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 contatou instituições financeiras, fundos de investimentos e gestoras.



### Imobiliárias

Pelo conhecimento sobre o mercado imobiliário local, a FTI buscou imobiliárias para estender o alcance de divulgação do portfólio e intermediar contatos com possíveis investidores locais.



### Casos de Sucesso

Ao perceber o grande potencial de incorporação de um imóvel em Itumbiara, a FTI fez uma visita á cidade para prospectar diferentes investidores. De um valor mínimo definido no Plano de BRL 2.7 milhões, recebemos uma oferta de mais de BRL 10 milhões pelo ativo. A FTI realizou trabalho similar em Palmas, e também obteve sucesso, sendo o valor mínimo de BRL 4.7 milhões e oferta vencedora de BRL 13 milhões.



### Estratégicos e Fundos Imobiliários

A fim de esgotar possibilidades de mercado, a FTI contatou 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 (18 de setembro 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. 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.
  - 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.
- A FTI continuará a seguir rigorosamente o cronograma de vendas dos imóveis, executando todas as etapas pré-estabelecidas para concretizar de forma eficiente os processos competitivos já finalizados.



# **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™**