



Aelbra Educação Superior Graduação e Pós Graduação S.A.

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

Relatório Mensal #9

17 de outubro 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.
- 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 #9 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.
- 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.
- No dia 04 de Outubro, a Recuperanda peticionou nos autos do processo da Recuperação Judicial (evento 7092), solicitando que seja convocada nova Assembleia Geral de Credores para deliberação sobre as modificações a serem propostas em relação ao PRJ Substitutivo. Segundo o documento, a questão da venda dos imóveis para pagamento dos credores trabalhistas não será impactada e deve seguir de forma normal.

Atualizações

Processos Competitivos Aguardando Homologação da Corte

- Os procedimentos licitatórios listados abaixo tiveram início entre 17 de julho a 25 de agosto e foram concluídos com sucesso entre 11 de agosto a 25 de setembro, demonstrando a aderência integral aos prazos estabelecidos nas diretrizes do processo competitivo.
- A FTI protocolou, nos autos do processo da Recuperação Judicial, os autos de arrematação dos respectivos imóveis nos dias 25 julho e 25 de setembro. 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
Residência 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
Campus de Palmas - Área a ser desm	Palmas/TO	109.515 (Parcial)	Intituto Sinai Serviços Medicos S.A	13,099,000	4,688,482
Imóvel em Cacoal - Não Operacional	Cacoal/RO	22,544	Cooperativa Educacional de Cacoal	6,201,078	5,019,715
Total	-	-	-	34,942,900	17,102,555

- Após resultado do processo competitivo, a Aelbra optou por ceder seu direito preferência do imóvel de Cacoal à COPPECC, que confirmou que irá cobrir a melhor oferta realizada no certame. De acordo com a cláusula 8 do edital, a Recuperanda detém o direito de ceder, de forma gratuita ou onerosa, o direito de preferência sobre qualquer imóvel presente em seu portfólio.
- Entre os imóveis listados, destacam-se os casos de Itumbiara e Palmas, onde, ao perceber o grande potencial de incorporação do imóvel, a FTI fez visitas as cidades para prospectar diferentes investidores. De um valor mínimo definido no Plano de BRL 2,7 milhões e BRL 4,6 milhões, recebemos oferta de BRL 10 milhões e BRL 13 milhões respectivamente pelos ativos.

Atualizações

Negociações em Andamento e Atualizações

- Uma proposta de BRL 40 milhões por cerca de 216 mil m² de uma área não operacional do campus de Canoas foi apresentada, mas foi recusada pela Comissão de Credores por não atingir o valor mínimo estabelecido em Plano. A FTI está atualmente empenhada em negociar com o investidor para alinhar os valores e alcançar o preço mínimo desejado para o imóvel.
- A FTI realizou visitas a imobiliárias e incorporadoras em Santarém/PA entre os dias 2 e 4 de outubro e possui alta expectativa em receber propostas por imóveis localizados na cidade. Valores mínimos estabelecidos no Plano para esses imóveis são aproximadamente; (i) BRL 5 milhões em um terreno de 17 mil metros quadrados; (ii) BRL 5 milhões na fazenda de 2 mil hectares; e (iii) BRL 13 milhões do imóvel do campus.
- A FTI tem mantido contato frequente com o Instituto Federal Farroupilha que demonstrou interesse na aquisição do Campus de Santa Maria (tendo inclusive já demonstrado seu interesse em petição nos autos da RJ), a proposta deve ser formalizada nas próximas semanas.

Negociação Concretizada 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. A segunda parcela no valor de BRL 2.000.000,00, foi paga no dia 26 de setembro.
 - O restante do valor será pago em 4 parcelas mensais e sucessivas de BRL 2.000.000, vencíveis sempre dia 26 do mês (sendo a próxima no 26 outubro), e parcela final, de BRL 1.700.000.



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.

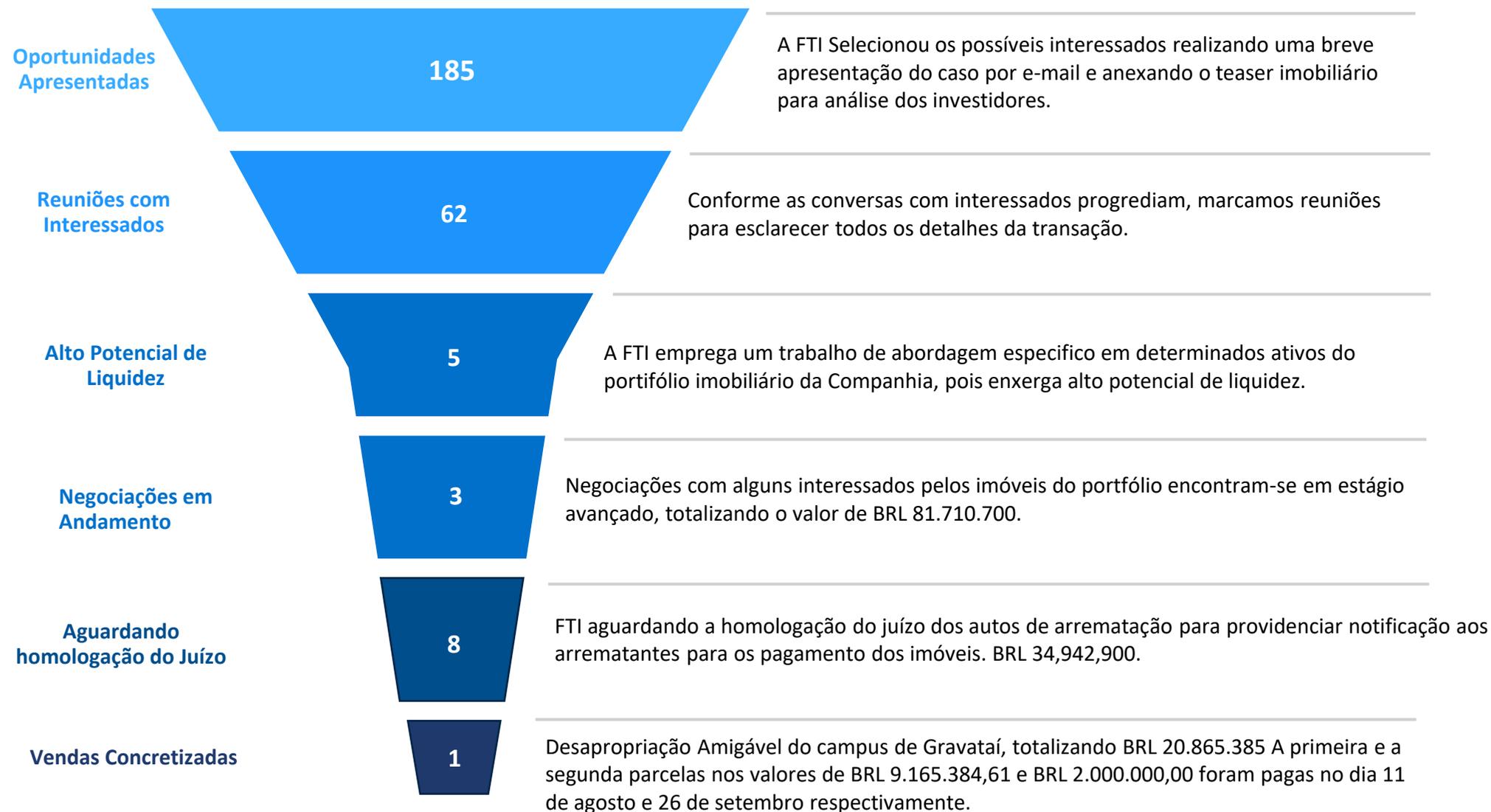


Construtoras e Incorporadoras

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

Status da Prospecção de Investidores (16 de outubro 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 da proposta vencedora – 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™