



Teaser – Portfólio Imobiliário

Oportunidades de Investimento em *Real Estate*

Campus Guaíba

Introdução



Oportunidade

- COM UMA GENEROSA EXTENSÃO DE 111.878,91 M², A ÁREA LIVRE REVELA UM POTENCIAL NOTÁVEL PARA ATIVIDADES COMERCIAIS E INCORPORAÇÃO, ESPECIALMENTE POR ESTAR ESTRATEGICAMENTE SITUADA AO LADO DA BR 116, UMA VIA VITAL QUE CONECTA GUAÍBA A PORTO ALEGRE.

Situação

- A COMPANHIA, COM MAIS DE 100 ANOS DE HISTÓRIA NA ÁREA EDUCACIONAL, COMEÇOU SUAS ATIVIDADES COMO IES A PARTIR DAS FACULDADES CANOENSES EM 1972. EM SEU AUGE, CONTAVA COM MAIS DE 100 MIL ALUNOS, INCLUINDO ENSINO PRESENCIAL E A DISTÂNCIA (EAD), E CHEGOU A TER 47 MIL ALUNOS APENAS EM SEUS CAMPI DE ENSINO SUPERIOR NO RIO GRANDE DO SUL, EM 2004.
- NO ENTANTO, A COMPANHIA ENFRENTOU DESAFIOS FINANCEIROS DEVIDO A UMA COMBINAÇÃO DE ENDIVIDAMENTO TRIBUTÁRIO, DECLÍNIO OPERACIONAL E OS IMPACTOS DE CRISES ECONÔMICAS. DIANTE DESSA SITUAÇÃO, A ÚNICA OPÇÃO VIÁVEL FOI SOLICITAR A RECUPERAÇÃO JUDICIAL. O PEDIDO FOI APRESENTADO EM 2019 E FOI OFICIALMENTE APROVADO EM DEZEMBRO DE 2022.

Detalhes da Transação

- FOI ESTABELECIDO UM PLANO NO PROCESSO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL PARA ALIENAR OS ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA, VISANDO REALIZAR O PAGAMENTO DE CREDORES TRABALHISTAS POR MEIO DE UNIDADE PRODUTIVA ISOLADA (UPI). O PLANO INCLUI A ORGANIZAÇÃO DE UM PROCESSO COMPETITIVO PARA MAXIMIZAR O VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS.
- A FTI FOI ENCARREGADA DE VENDER OS ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA, E OS RECURSOS PROVENIENTES DA VENDA SERÃO UTILIZADOS PARA O PAGAMENTO DOS CREDORES TRABALHISTAS.

Material Promocional Campus Guaíba – Área Total

Área não operacional

Endereço	R. da Balança, nº482 - Altos da Alegria, Guaíba - RS, 92725-100
Número das matrículas	26.876 ; 34.550 ; 34.551
Avaliador	Cushman & Wakefield (2021)
Valor de Avaliação	BRL 44.605.800
Lance Mínimo	BRL 30.914.000
Area do Terreno	138.287,54 m²
Area Construída	9.033,71 m²

- Campus conta com '76 salas de aula, 42 instalações (banheiros e setores administrativos) e 1 auditório com capacidade para 620 pessoas.
- Com capacidade para 1.430 alunos por turno, a Ulbra Guaíba finalizou o segundo semestre de 2022 com 555 matrículas ativas.
- Localizado nas margens da BR – 116 facilita o acesso a todos os pontos da cidade e valoriza a utilidade comercial do imóvel.



Material Promocional

Campus Guaíba – Desmembramento de Área

Existe a possibilidade da adquirir apenas a área aberta, sem edificações

Endereço	BR-116, 5724, Bairro Moradas da Colina - Guaíba
Valor de Avaliação	BRL 10.547.943,53 (BRL 94,28 por m ²)
Lance Mínimo	BRL 7.278.081,11 (BRL 65,03 por m ²)
Area do Terreno Aproximada	111.878,91 m ²

BR - 116



- A BR-116 é a principal rodovia conectando Guaíba e Porto Alegre, desempenhando papel crucial no transporte e integração regional. Sua localização estratégica e densidade populacional promovem investimentos. A proximidade com as importantes cidades de Guaíba e Porto Alegre gera base de consumidores e fluxo de bens. Além disso, a rodovia é vital para conexões estaduais e nacionais, sendo relevante como corredor logístico. Isso impulsiona o retorno de investimentos na região.
- A presença da área verde ao lado do prédio do campus, com acesso direto à BR 116, é um grande atrativo que potencializa a visibilidade e viabilidade de incorporações imobiliárias ou empreendimentos comerciais. A combinação estratégica entre o ambiente verde e a localização viária cria oportunidades únicas para investimentos bem-sucedidos.





Anexo I – Descrição da Transação

Descrição da Transação

O processo de venda dos imóveis se assemelhará a um M&A normal, porém, será definido por meio de um processo competitivo

Modelo de Venda

- Interessados na aquisição dos imóveis irão enviar um e-mail à FTI, demonstrando interesse e comprovando capacidade financeira de honrar o pagamento à vista em um eventual leilão;
 - Como suporte do processo de venda, fica a FTI como responsável (i) pelo levantamento das informações adicionais dos imóveis conforme solicitado pelos investidores; (ii) pela confecção de materiais adicionais conforme interesse de investidores; e (iii) pela prospecção de potenciais investidores.
 - Para comprovação da capacidade financeira, o investidor deve apresentar (i) contrato social (caso empresa) ou CPF/ RG e comprovante de residência caso pessoa física, (ii) comprovação financeira para ao menos o valor mínimo (documento que comprove liquidez para arremate no leilão).
- É importante notar que a venda será dos imóveis, não da operação

Como Fazer uma Proposta

- Após análise e constatação da conformidade do potencial comprador, a FTI irá notificar a Aelbra e a Comissão de Credores Classe I. Uma vez validada a proposta pela FTI, Comissão de Credores da Classe I e Aelbra, a FTI comunicará via website da Administração Judicial (<https://brizolaejapur.com.br/>) que o imóvel seguirá para o processo competitivo, respeitando o seguinte cronograma:
 - 15 (quinze) dias após a comunicação de abertura do processo competitivo: Data limite para habilitação dos interessados, por meio da entrega de documentos e comprovação de capacidade financeira;
 - 20 (vinte) dias após a comunicação de abertura do processo competitivo: Data limite para envio de propostas financeiras pelos habilitados. Primeiro dia útil após a data limite para envio de propostas financeiras pelos habilitados: Divulgação da proposta vencedora.
 - 30 dias após a Abertura do Processo Competitivo (Divulgação da existência de proposta vinculante na website da Administração Judicial): Prazo para a Recuperanda exercer o direito de preferência (“Right-to-macth”), previsto no PRJ Substitutivo no item 6.3.2. “iv”.

Contatos da FTI para o Processo

Luciano Lindemann

Senior Managing Director

Luciano.lindemann@fticonsulting.com

Eduardo Parente

Senior Director

Eduardo.Parente@fticonsulting.com

Pedro L. Macedo

Consultant

Pedro.Macedo@fticonsulting.com