



Teaser – Portfólio Imobiliário

Oportunidades de Investimento em *Real Estate*

Area Não Operacional – Campus Palmas

Introdução



Oportunidade

- VENDA DE UM TERRENO DE 64.000 M² EM UMA DAS PRINCIPAIS AVENIDAS DA CIDADE DE PALMAS. SITUADA AO LADO DO CAMPUS UNIVERSITÁRIO DA ULBRA,. A ÁREA TEM VOCAÇÃO PARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DIVERSOS. SEJA PARA DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL, COMERCIAL OU PROJETOS INSTITUCIONAIS.

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 Palmas

Area Não Operacional

Endereço	Av. Joaquim Teotônio Segurado, Palmas-TO
Valor de Avaliação	BRL 6.412.160,00 (BRL 100,19 por m ²)
Lance Mínimo	BRL 4.688.481,57 (BRL 73,30 por m ²)
Area do Terreno Aproximada	64.000,00* m ²

Avenida Joaquim Teotônio Segurado



- A avenida Joaquim Teotônio Segurado é a principal via arterial da cidade de Palmas, sendo considerada a mais importante para o acesso a diversas áreas da região. Sua localização estratégica e extensão significativa tornam-na um ponto chave para o tráfego e mobilidade urbana na cidade. **A área ofertada esta localizada nas margens da Avenida.**
- A área do quarteirão é composta por uma única matricula. Com isso, é necessário desmembramento da matricula que será custeada pela Ulbra.



Area Não Operacional



Area Não Operacional █
Area Total do Campus █

* A área total do terreno a ser desmembrado sofrerá ajuste, a depender do calculo oficial a ser realizado por um topografo.



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 leilão

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