

Anexo 05 (PRJ Substitutivo 2023)



O presente Anexo foi elaborado pela FTI Consulting. Neste anexo estão contidas as regras sobre comissão de credores, custos envolvidos na alienação de ativos e demais regras de governança para venda dos bens contemplados no PRJ Substitutivo.

1. Sobre os Custos Envolvidos na Alienação dos Ativos Imobiliários da Aelbra

- Agente Promotor (FTI) – 3% do valor da venda, pagos pelo arrematante do imóvel;
- Comissão de Credores – 1% do valor da venda, pagos pelo arrematante do imóvel;
- Corretores Imobiliários – Havendo necessidade de utilização de corretores de imóveis para identificação de potenciais compradores para um determinado ativo, os honorários dos mesmos serão pagos pelo arrematante do imóvel (não considerando a remuneração do Agente Promotor).
- Impostos e taxas vinculados ao imóvel (IPTU, taxa do lixo, etc...) – havendo a necessidade de pagamento de impostos ou taxas referentes ao imóvel para operacionalizar a venda do ativo, os mesmos deverão ser pagos pela Aelbra até o momento da transferência de matrícula do imóvel. Confirmada a intenção da parte pelo imóvel através da formalização via carta, a Aelbra deverá efetuar os pagamentos das devidas taxas e impostos em até 60 dias.
- Custos de advogados e de cartórios para alienação dos imóveis (livres e desembaraçados, na forma da LRF, arts. 60, 60-A e 142) – os mesmos serão pagos pela Aelbra, que se compromete a fazer em até 30 dias após a transferência do registro do imóvel..
- Caso a Aelbra receba uma oferta por um de seus imóveis e exerça o “*Right to Match*,” fica a Recuperanda responsabilizada por reembolsar os custos do ofertante relacionados a oferta, no limite de BRL 500 mil reais, mediante comprovação dos custos incorridos. Os custos serão reembolsados até 15 dias após sua comprovação.

2. Comissão de Credores Classe I

- Comissão de Credores será composta por até 3 (três) representantes da Classes I, eleitos na Assembleia Geral de Credores, dentre aqueles que nesta se candidatarem à função. Somente haverá eleição de novos representantes em Assembleia Geral de Credores na hipótese de impedimento permanente dos 3 (três) representantes.
- A Comissão de Credores se reunirá sempre que necessário, sendo que no mínimo deverá ocorrer uma reunião quinzenal para avaliação de todas medidas tomadas e preparação dos atos seguintes.
- A Comissão terá as seguintes atribuições:
 - supervisionar o trabalho do Agente Promotor (FTI) em relação ao processo de alienação dos Imóveis da Aelbra, bem como de mediação de impasses na governança, podendo recomendar a substituição do Agente promotor, caso oponham resistência ou dificuldades injustificadas para alienação dos ativos imobiliários.
 - fiscalizar o cumprimento do PRJ Substitutivo e suas condições estabelecidas. Em eventual descumprimento, os integrantes da Comissão de Credores devem peticionar nos autos do processo indicando como o Plano foi descumprido.
 - indicar os imóveis preferenciais para recebimento pelos Credores Trabalhistas, acaso verificada esta hipótese, como previsto no plano, para fins de escolha pelos credores em AGC específica para este ato.

3. Valor mínimo dos imóveis

- O valor mínimo de arremate dos imóveis deve respeitar a tabela disponibilizada no final deste anexo, considerando os valores de venda forçada como parâmetro. Se houver interesse em algum imóvel abaixo do valor mínimo, o interessado deve comunicar a oferta ao Agente Promotor, que ficará responsável em informar à Comissão e solicitar o de acordo da Recuperanda.
- Fica também ajustado que será possível a venda fracionada dos imóveis (ou seja, de apenas uma parte de cada um dos imóveis). Nesta hipótese o valor da venda será proporcional à fração objeto da alienação, sendo responsabilidade da Aelbra providenciar o desmembramento da fração do imóvel que será objeto da alienação.
- Fica sob responsabilidade da Aelbra verificar se existe alguma restrição legal na matrícula que impeça a transferência da propriedade para o arrematante e conduzir as respectivas tratativas

para liberar a alienação do mesma.

4. Procedimentos para Implementação de Edital e Venda dos Ativos Imobiliários

- Para definição dos processos competitivos continua válido o edital nº 10040138711, publicado e homologado pelo juízo da Recuperação Judicial em 13 de junho de 2023.
- Caso haja interesse por um dos imóveis, o interessado deve enviar um e-mail à FTI demonstrando interesse, comprovando capacidade financeira de honrar o pagamento à vista em um eventual processo competitivo.
- O período do processo competitivo tem início com a homologação deste Plano de Recuperação Judicial Substitutivo, já que o edital já foi publicado em Diário Oficial. 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 ao processo de abertura do processo competitivo do imóvel em questão.
- Mensalmente, a FTI irá 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 alienados. O mesmo será enviado aos representantes dos credores da Classe I, diretoria da Aelbra e Administrador Judicial.

5. Agente Promotor de vendas Imóveis AELBRA – FTI Consulting

- O Agente promotor de venda definido no PRJ Substitutivo manterá contrato vigente com a Aelbra, enquanto estiver prestando o serviço de assessoria na venda dos imóveis. A sua remuneração será integralmente no sucesso de cada monetização de ativos e será de 3% do valor de venda dos ativos ou em qualquer evento de liquidez para pagamento dos valores estabelecidos no Plano de Recuperação. O valor será de responsabilidade do comprador e será retido no pagamento realizado.

6. Modalidade de Operações para Monetização dos Imóveis

- Fica permitido qualquer modalidade de operação que vise monetizar os imóveis, entre elas: (i) alienação; (ii) estruturas financeiras, incluindo dividas garantidas; (iii) securitização de recebíveis; ou (iv) qualquer outra transação onde o imóvel seja usado como lastro de liquidez adicional.

- Na possível utilização dos imóveis da Aelbra como lastro de operação que viabilize um evento de liquidez, o valor captado nesta operação deve respeitar como valor mínimo os montantes garantidos pelos imóveis dados em garantia, tendo como base o valor de venda forçada dos imóveis definidos no Plano.

7. Imóveis que integrarão a UPI PALMAS

- Considerando que os imóveis que comporão a UPI PALMAS serão alienados em conjunto com a atividade operacional e que o objetivo da alienação será o pagamento dos Credores da Classe I, a operação de venda ficará sujeita às regras contidas neste Anexo.

8. Dação em pagamento

- Em caso de necessidade dos credores trabalhistas receberem imóveis como dação em pagamento para quitação dos créditos concursais, conforme mencionado no PRJ Substitutivo, a Aelbra irá contratar uma empresa, de grande credibilidade no mercado imobiliário, para avaliação completa dos imóveis atualizados, que servirão como base dos valores transacionado. As custas referente a esta contratação serão de responsabilidade da Recuperanda.
- Ocorrida esta hipótese a FTI e a Comissão de Credores, irá providenciar na escolha de três alternativas entre os imóveis disponíveis, para fins de escolha pelos Credores da Classe I, o que será feito através de AGC a ser convocada para esta finalidade específica e na qual deverão participar apenas os credores da respectiva classe. A AGC para escolha dos imóveis que serão objeto da dação em pagamento também decidirá sobre o exercício da cláusula PUT e em que prazo, sendo que especificamente para esta finalidade os votos serão computados por cabeça, independentemente do valor do crédito;
- Além disso, caso concretize-se a dação em pagamento, os imóveis ficarão sob propriedades de regime condominial, admitindo que as despesas sejam suportadas pela Aelbra até a venda das mesmas ou exercício da PUT ou CALL, previstos do PRJ Substitutivo .

9. Tabela de Imóveis e Valores de Avaliação:

| Unidade | Ano da Avaliação | Valor Avaliação em reais | Valor Avaliação Venda Forçada em reais | Empresa Avaliadora |
|-----------------------------------|-------------------------|---------------------------------|---|---------------------------|
| Campus Canoas - Matrícula - 8744 | 2021 | 176,024 | 121,994 | Cushman & Wakefield |
| Campus Canoas - Matrícula - 37947 | 2021 | 87,833 | 60,873 | Cushman & Wakefield |
| Campus Canoas - Matrícula - 35956 | 2021 | 87,672 | 60,761 | Cushman & Wakefield |
| Campus Canoas - Matrícula - 26240 | 2021 | 87,439 | 60,599 | Cushman & Wakefield |
| Campus Canoas - Matrícula - 10183 | 2021 | 87,833 | 60,873 | Cushman & Wakefield |
| Campus Canoas - Matrícula - 45286 | 2021 | 87,295 | 60,500 | Cushman & Wakefield |
| Campus Canoas - Matrícula - 6730 | 2021 | 87,833 | 60,873 | Cushman & Wakefield |
| Campus Canoas - Matrícula - 37946 | 2021 | 87,833 | 60,873 | Cushman & Wakefield |
| Campus Canoas - Matrícula - 37944 | 2021 | 87,833 | 60,873 | Cushman & Wakefield |
| Campus Canoas - Matrícula - 37941 | 2021 | 87,833 | 60,873 | Cushman & Wakefield |

| | | | | |
|---|------|------------|------------|---------------------|
| Campus Canoas - Matrícula - 4417 | 2021 | 87,833 | 60,873 | Cushman & Wakefield |
| Campus Canoas - Matrícula - 37013 | 2021 | 263,499 | 182,618 | Cushman & Wakefield |
| Campus Canoas - Matrícula - 37945 | 2021 | 1,062,359 | 736,268 | Cushman & Wakefield |
| Campus Canoas - Matrícula - 65734 | 2021 | 772,110 | 535,111 | Cushman & Wakefield |
| Campus Canoas - Matrícula - 53844 | 2021 | 756,079 | 524,001 | Cushman & Wakefield |
| Campus Canoas - Matrícula - 82401 | 2021 | 3,417,474 | 2,368,481 | Cushman & Wakefield |
| Campus Canoas - Matrícula - 43630 | 2021 | 481,826 | 333,930 | Cushman & Wakefield |
| Campus Canoas - Matrícula - 37880 | 2021 | 77,799,051 | 53,918,645 | Cushman & Wakefield |
| Campus Canoas - Matrícula - 146412 | 2021 | 3,196,160 | 2,215,099 | Cushman & Wakefield |
| Campus Canoas - Matrícula - 37945 e 82401/43630 | 2021 | 2,506,028 | 1,736,803 | Cushman & Wakefield |
| Campus Canoas - Matrícula - 23628 | 2021 | 10,442,726 | 7,237,333 | Cushman & Wakefield |

| | | | | |
|--|------|------------|------------|---------------------|
| Campus Canoas - Matrícula - 23629 | 2021 | 1,876,143 | 1,300,261 | Cushman & Wakefield |
| Campus Canoas - Matrícula - 48429 | 2021 | 8,657,017 | 5,999,747 | Cushman & Wakefield |
| Campus Canoas - Matrícula - 141303 | 2021 | 21,450,295 | 14,866,130 | Cushman & Wakefield |
| Campus Palmas - Universidade | 2021 | 80,751,000 | 59,044,000 | Cushman & Wakefield |
| Campus Cachoeira do Sul | 2021 | 40,696,300 | 28,204,000 | Cushman & Wakefield |
| Campus Itumbiara | 2021 | 55.135.000 | 38,211,000 | Cushman & Wakefield |
| Campus Guaíba | 2021 | 33,359,000 | 30,914,000 | Cushman & Wakefield |
| Escola Palmas | 2021 | 30,946,000 | 25,116,000 | Cushman & Wakefield |
| Campus Torres | 2021 | 30,935,000 | 26,294,750 | Unisafe |
| Campus Gravataí – área remanescente após desapropriação. | 2021 | 894,890 | 760,657 | Unisafe |
| Campus Santarém | 2021 | 15,735,000 | 13,374,750 | Unisafe |

| | | | | |
|---|------|------------|------------|--------------------|
| Escola Cristo Redentor - Canoas | 2021 | 21,472,000 | 18,251,200 | Unisafe |
| Escola MarVnho Lutero - Guaiba | 2021 | 10,532,000 | 8,952,200 | Unisafe |
| Campus Carazinho | 2021 | 18,495,000 | 15,417,300 | Unisafe |
| Centro Educacional São Paulo - Ji Paraná | 2021 | 18,800,000 | 15,980,000 | Unisafe |
| Campus São Jeronimo | 2021 | 17,873,000 | 15,192,050 | Unisafe |
| Escola São Lucas - Sapucaia do Sul | 2021 | 8,207,000 | 6,975,950 | Unisafe |
| Ceda - Porto Alegre | 2021 | 6,602,000 | 5,611,700 | Unisafe |
| Escola Ulbra São Pedro | 2019 | 8,705,369 | 6,466,733 | Ciclo Consultoria* |
| Antiga Escola da Candelaria - Não Operacional | 2019 | 8,680,958 | 6,016,339 | Ciclo Consultoria* |
| Escola São João | 2019 | 7,908,204 | 5,480,782 | Ciclo Consultoria* |
| Imóvel em Cacoal - Não Operacional | 2019 | 7,242,931 | 5,019,715 | Ciclo Consultoria* |

| | | | | |
|---|------|-----------|-----------|---------------------|
| Terreno Santarém | 2019 | 7,176,022 | 4,973,343 | Ciclo Consultoria* |
| Escola Antares Goiatuba | 2019 | 6,769,605 | 4,691,676 | Ciclo Consultoria* |
| Campo Experimental | 2019 | 6,061,199 | 4,200,715 | Ciclo Consultoria* |
| Complexo Esportivo - Itumbiara | 2021 | 4,026,000 | 2,790,000 | Cushman & Wakefield |
| Clube Recreativo - Não Operacional | 2019 | 3,468,835 | 2,404,077 | Ciclo Consultoria* |
| Cemitério | 2019 | 2,321,288 | 1,608,769 | Ciclo Consultoria* |
| Imovel Viamão - Não Operacional | 2019 | 2,024,016 | 1,402,745 | Ciclo Consultoria* |
| 7 Residencias Professores - Não Operacional | 2019 | 1,603,505 | 1,111,309 | Ciclo Consultoria* |
| Residencia 1 - Não Operacional | 2019 | 1,186,382 | 822,222 | Ciclo Consultoria* |
| Terreno Candelaria | 2019 | 1,048,581 | 726,719 | Ciclo Consultoria* |
| Capela Igará | 2019 | 907,049 | 628,630 | Ciclo Consultoria* |

| | | | | |
|--|------|---------|---------|--------------------|
| Imovel Esteio - Não Operacional | 2019 | 634,908 | 440,023 | Ciclo Consultoria* |
| Residencia 3 - Não Operacional | 2019 | 491,956 | 340,950 | Ciclo Consultoria* |
| Residencia 2 - Não Operacional | 2019 | 484,396 | 335,711 | Ciclo Consultoria* |
| Capela Montenegro - Não Operacional | 2019 | 482,672 | 334,516 | Ciclo Consultoria* |
| Igreja - Não Operacional | 2019 | 482,659 | 334,507 | Ciclo Consultoria* |
| Residencia 4 - Não Operacional | 2019 | 459,680 | 318,581 | Ciclo Consultoria* |
| Sala Comercial - Não Operacional | 2019 | 326,706 | 226,424 | Ciclo Consultoria* |
| Lotes Mont Serrat | 2019 | 299,278 | 207,415 | Ciclo Consultoria* |
| Lote 13 - Matricula 12.870 - Não Operacional | 2019 | 76,831 | 53,248 | Ciclo Consultoria* |

* A avaliação da Ciclo Consultória não possui análise do valor de venda forçada. Portanto, foi considerado a proporção média dos imóveis analisados pela Cushman e Unisafe como premissa (74,3%).