



Aelbra Educação Superior Graduação e Pós Graduação S.A.

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

Relatório Mensal #20

17 de setembro de 2024

Índice

Objetivo e Atualizações	4
Status da Prospecção de Investidores	7

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 #20 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 9 de setembro, foi concluído o processo competitivo para o "Campo de Futebol e Lotes Adjacentes - Itumbiara", com o imóvel sendo arrematado por BRL 3.105.000. O processo aguarda a finalização do prazo para o exercício do direito de preferência, conforme o item 8 do edital nº 10040138711.
- Segue abaixo a lista de ativos com negociação em andamento, juntamente com o status de cada um :

Imoveis	Valor de Venda Forçada (BRL)
Campus Canoas – Terreno das Ovelhas	61.000.000
UPI Palmas	59.044.000
Escola Palmas	25.116.000
TOTAL	145.160.000

- “Campus Canoas – Terreno das Ovelhas”, A negociações estão na fase de formulação de proposta por parte dos interessados, com a possibilidade de recebimento de uma proposta vinculante sobre o ativo nas próximas semanas.
- “UPI Palmas”, segue em negociação com um possível interessado. Nas últimas semanas, a FTI intensificou a prospecção de novos interessados, buscando acelerar o processo de venda.
- “Escola Palmas”, A FTI recebeu sondagens para a compra da Escola Palmas, O interessado já realizou visitas ao local e participou de reuniões para esclarecer dúvidas sobre o ativo. A expectativa é de uma solução nas próximas semanas.
- Os principais destaques da UPI palmas são:
 - O edital de venda da UPI Palmas foi publicado no Diário Oficial em 19 de agosto de 2024, oficializando o processo de alienação da unidade.
 - A FTI recebeu uma proposta para o stalking horse, mas o prazo de pagamento não atendia às exigências previamente estabelecidas no plano. Diante disso, a FTI continua a prospectar players estratégicos e tem realizado reuniões visando à venda da UPI Palmas.

Objetivo do Relatório e Atualizações

- Segue abaixo quadro resumo atualizado com os valores arrecadados até o momento com a venda de imóveis para pagamento de Credores Trabalhistas:

Imoveis	Valores Arrecadados com a Venda de Imóveis (i)	Valores a Receber (ii)
	(BRL)	(BRL)
Campus Gravataí	20.865.385	-
Viamão	1.500.000	-
Lotes Montserrat	300.000	-
Terreno Candelária	1.000.000	-
Complexo Esportivo	10.150.000	-
Carazinho – Matrícula Rural	2.292.823	-
Palmas – Area Desmembrada	-	13.099.000
Palmas Residencial 4	-	400.000
Escola em Cacoal	6.201.078	-
Ceda – Porto Alegre	5.877.933	-
Campus Gravataí – Area Remanescente	-	2.900.00
Colégio Antares – Matrícula: 10.711	884.819	1.769.638
Campo de Futebol e Lotes Adjacentes	-	3.105.000
TOTAL	48.772.338	20.874.038

- Os imóveis de venda homologada que ainda não foram pagos estão em processo de regularização para que suas vendas possam ser concluídas, conforme detalhado abaixo:
 - “Palmas – Area desmembrada,” foi autorizada a dispensa da apresentação da certidão negativa de ônus para o desmembramento do imóvel registrado na matrícula n.º 109.515 do Registro de Imóveis de Palmas/TO, conhecido como “Campus Palmas”. Processo de venda está em status de finalização, a FTI juntamente com a Aelbra atuam para dar celeridade a conclusão efetiva do processo de desmembramento.
 - “Palmas Residência 4”, está em processo regularização da matrícula para que constem todas as edificações no imóvel.
 - “Colégio Antares – Matrícula: 10.711”, O pagamento do imóvel segue as condições firmadas na proposta: entrada de 33,3% do valor da proposta, equivalente a BRL 884.819,11, seguida por 2 (duas) parcelas do mesmo valor a serem pagas em 30 (trinta) e 60 (sessenta) dias após a emissão da carta de arrematação. A primeira parcela da venda do imóvel, no valor de BRL 884.819, foi paga em 03/09. O valor total do imóvel é de BRL 2.654.457, e o comprador pagará as duas parcelas restantes, de igual valor, nas mesmas datas nos dois meses subsequentes.
 - “Campus Gravataí – Area Remanescente”, No dia 12/09, a escritura do imóvel foi assinada e está seguindo os prazos legais para a conclusão oficial da desapropriação amigável. O pagamento do imóvel será efetuado conforme os termos estabelecidos na proposta, com uma entrada de BRL 500.000, a ser paga em até 30 dias após a assinatura da escritura, seguida de cinco parcelas de BRL 480.000, cada uma vencendo a cada 30 dias após o pagamento da entrada.
 - “Campo de Futebol e Lotes Adjacentes – Itumbiara”, O processo competitivo foi concluído e agora aguarda o término do prazo para o exercício do direito de preferência pela Companhia.

Objetivo do Relatório e Atualizações

- Em 13 de setembro de 2024, a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN) e a Universidade Luterana do Brasil (Ulbra) assinaram um acordo de transação tributária para a quitação de uma dívida federal de R\$ 6,2 bilhões. Com o acordo, a Ulbra compromete-se a pagar R\$ 662 milhões à União. Para mais detalhes sobre o processo de transação, consulte a matéria disponível no seguinte link: [Ulbra e PGFN firmam transação tributária histórica](#).



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 contactou instituições financeiras, fundos de investimentos e gestoras.



Imobiliárias

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



Estratégicos e Fundos Imobiliários

A fim de esgotar possibilidades de mercado, a FTI contactou 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 (17 de Setembro 2024)

A imagem abaixo exemplifica o processo da FTI como promotor de venda dos imóveis, conforme previsto no PRJ Substitutivo



Próximos Passos

- A FTI mantém contato com os interessados em relação aos ativos localizados no estado do Rio Grande do Sul e continuará acompanhando as negociações em andamento.
 - O trabalho de prospecção e contato com investidores está sendo intensificado, e à medida que as reuniões avançam, o Agente Promotor de Vendas poderá deslocar-se até o local de interesse para aumentar as chances de concretização das negociações.



Experts with Impact™