



# Aelbra Educação Superior Graduação e Pós Graduação S.A.

Plano de Alienação de Imóveis para Pagamento dos Credores Trabalhistas – PRJ Substitutivo

10 de Janeiro de 2023

## 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”, “Ulbra”, 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 datada de 30 de setembro de 2022.
- Este Relatório está de acordo e cumpre requisitos previstos no texto do no PRJ Substitutivo da Aelbra, aprovado em Assembleia Geral de Credores (“AGC”), ocorrida em 25 de novembro de 2022 e homologado em 17 de dezembro de 2022. No texto do Plano, a FTI é mandatada como “Agente Promotor,” tendo como principal função organizar o processo competitivo para venda de ativos, destinando os recursos para fins de pagamento de credores trabalhistas.
- 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.
- Os destinatários concordam que ele / ela 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.



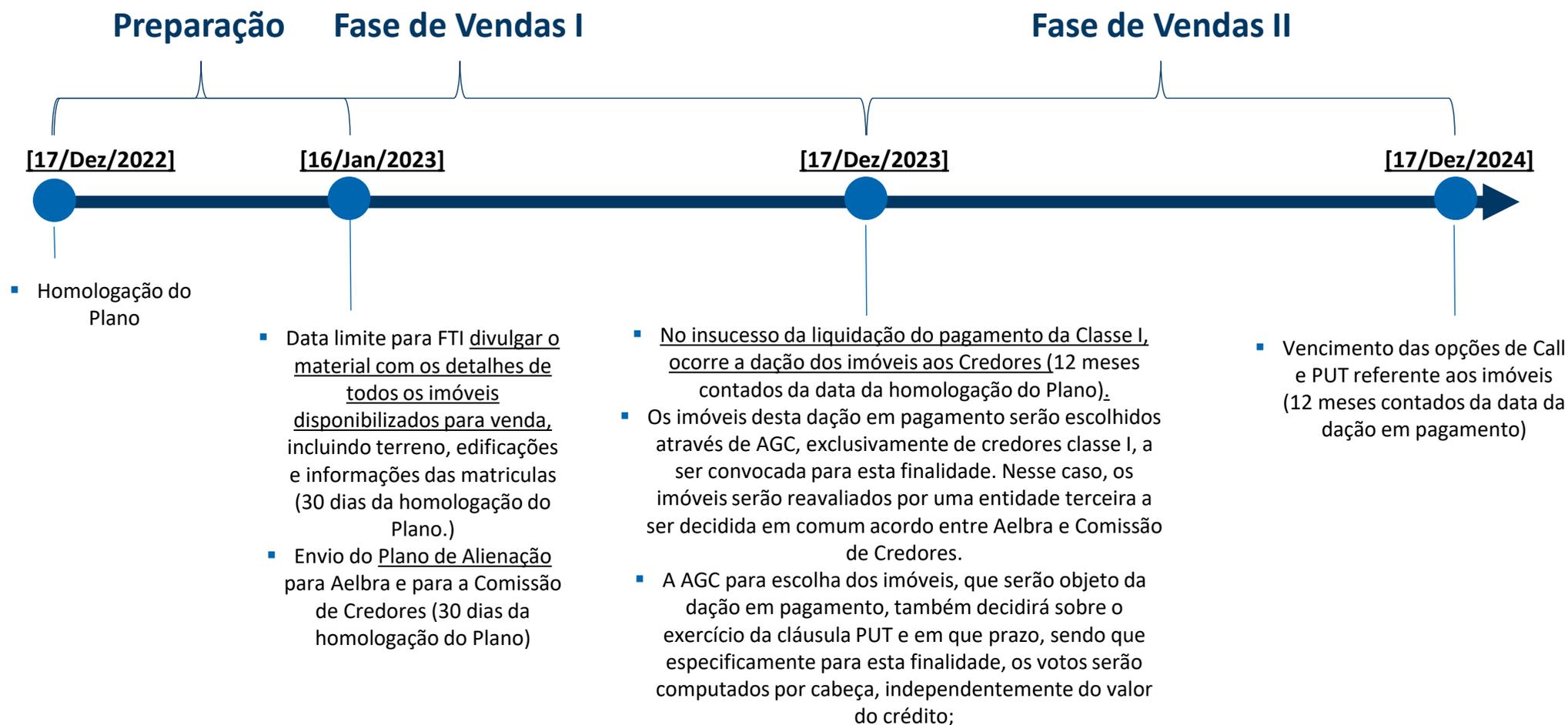
# Plano de Alienação de Imóveis para Pagamento dos Credores Trabalhistas – PRJ Substitutivo

# Introdução

- Este documento tem como objetivo apresentar um plano de alienação dos imóveis da Aelbra, o qual terá premissas para a maximização do valor de venda e maior velocidade na conclusão do negócio, para fins de pagamento do Valor Global de Classe I, previstos no PRJ Substitutivo da Aelbra, aprovado em Assembleia Geral de Credores (“AGC”), ocorrida em 25 de novembro de 2022.
- Este relatório deve ser lido em conjunto com o PRJ Substituto, em especial ao anexo 5 do Plano, onde fica estabelecida a Governança e as regras do processo de vendas.
- No dia 17 de dezembro de 2022, foi homologado o Plano de Recuperação Judicial da Aelbra (“Plano de Recuperação” ou “PRJ Substitutivo”), no qual está previsto as seguintes condições de pagamento aos credores trabalhistas (Classe I).
  - Prevê o pagamento de BRL 361 milhões (Valor Global de Classe I), pagos da seguintes forma:
    - (i) BRL 50 milhões com valor captado na contratação do Financiamento DIP, a ser pago à vista 5 dias após a homologação do Plano;
    - (ii) O saldo remanescente será pago pela AELBRA com os recursos obtidos através da venda dos imóveis de sua propriedade (as comissões deverão ser pagas pelo comprador do imóvel); e
    - (iii) Havendo saldo devedor residual em dezembro de 2023, a Aelbra irá, obrigatoriamente, até o último dia útil do mês de dezembro de 2023, pagar o equivalente até BRL 60 milhões. Esse pagamento será garantido, após homologação do presente PRJ Substitutivo, a través dos recebíveis ora denominados “Afyá”. No caso do valor integral de BRL 361 milhões a serem pagos para credores da Classe I já ter sido realizado através da alienação dos imóveis, essa parcela da Afya será destinada à Aelbra.
  - No eventual insucesso na venda desses bens para liquidação do Valor Global Classe I ao final de 12 meses da homologação, a AELBRA transmitirá aos Credores de Classe I a propriedade de tantos quantos sejam os imóveis necessários para liquidação desse saldo, garantindo sobre estes a sua recompra, através de uma nova avaliação patrimonial por ente terceiro apontado pela Comissão de Credores e a ser contratado pela Aelbra.
    - Após a dação em pagamento dos imóveis, é dado o direito de venda dos imóveis aos credores e o direito de compra da Aelbra. Em ambas as hipóteses (PUT e CALL), o preço será o de avaliação para liquidação forçada. As opções podem ser exercidas para cada imóvel ou por todos, e em momentos distintos, em até 12 meses contados da data da dação em pagamento.
    - Após a dação em pagamento, em caso de venda do ativo por valor menor do que o de avaliação, o valor total a ser pago para os credores da Classe I poderá ser menor do que os BRL 361 milhões, previsto no Plano de Recuperação.
- Conforme previsto no PRJ Substitutivo, em razão da previsão de vendas de bens imóveis, será constituída a Comissão de Credores composta por até 3 representantes de Classe I. A Comissão terá as seguintes atribuições:
  - Supervisionar o trabalho da FTI em relação ao processo de alienação dos Imóveis da Aelbra, bem como de mediação de impasses na governança, podendo recomendar a substituição da FTI como 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.

## Cronograma Previsto no PRJ Substitutivo

- Abaixo, apresentamos o cronograma das principais datas prevista no PRJ Substitutivo referente ao pagamento da Valor Global de Classe I via alienação de imóveis da Aelbra. Nas próximas páginas, detalhamos cada uma das etapas abaixo apresentadas.



## Etapas do Plano de Venda

### ■ **1º Etapa - Preparação – 30 dias após a Homologação**

- Confeção dos seguintes materiais para suporte de venda dos imóveis;
  - Este Plano de Alienação de Imóveis, com o detalhamento do processo de venda; e
  - Material com os detalhes de todos os imóveis disponibilizados para venda, incluindo terreno, edificações e informações das matrículas.
- Início da abordagem com potenciais investidores com foco nos imóveis de valores relevantes e com liquidez; e
  - Em linha com a estratégia de reorganização dos ativos imobiliários da Aelbra, a FTI e a Comissão de Credores irão definir imóveis estratégicos que serão foco da FTI na prospecção de investidores. Essa estratégia poderá sofrer alterações conforme o interesse apresentado dos investidores.
- A FTI irá também prospectar parceiros financeiros com o objetivo de potencial utilização dos imóveis da Aelbra como garantia de operação de crédito que viabilize um evento de liquidez.

### ■ **2º Etapa - Fase de Vendas I (Antes da dação em pagamento) – Até 12 meses após a Homologação**

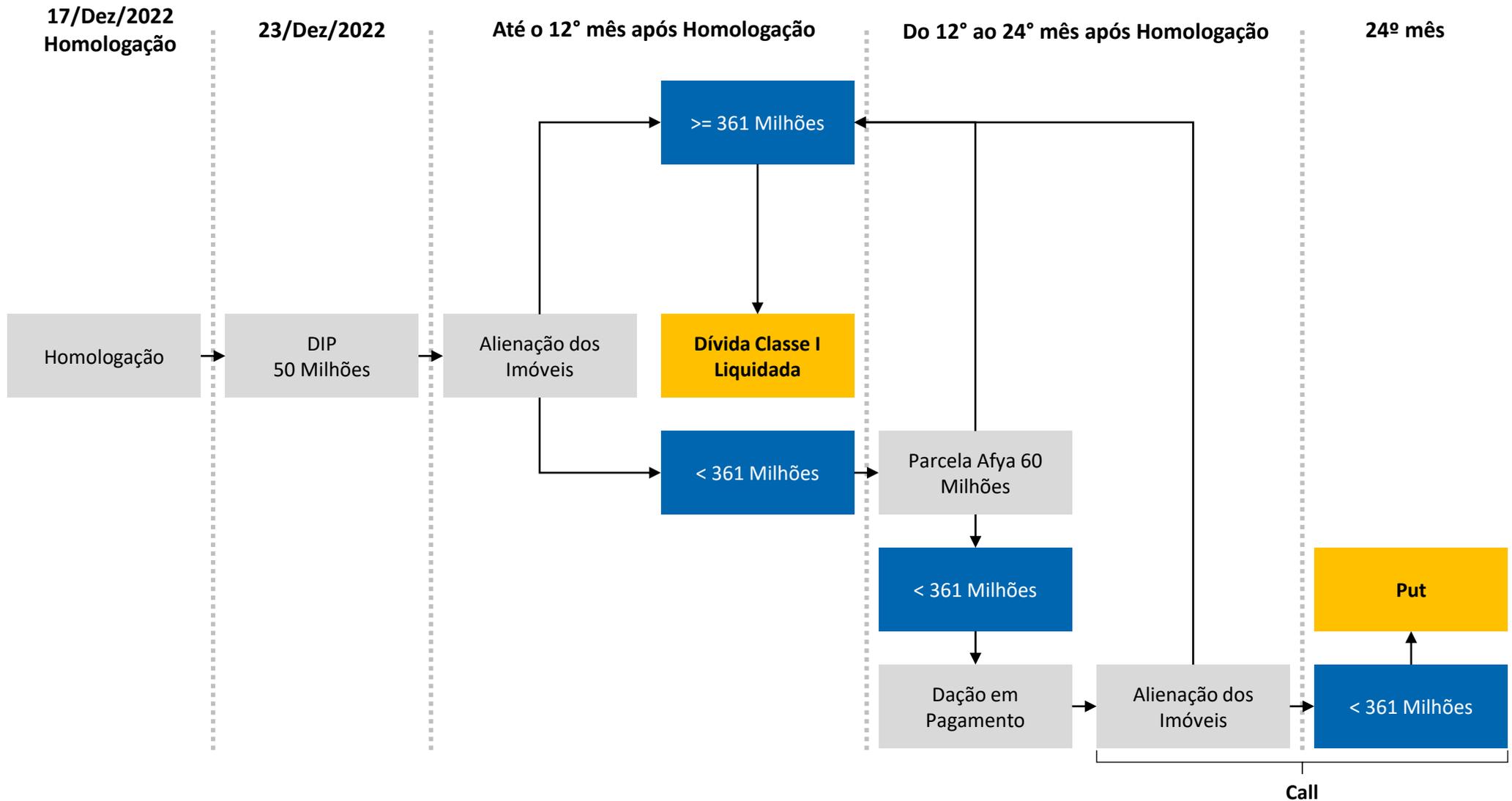
- Interessados na aquisição dos imóveis irão enviar um e-mail à FTI, demonstrando interesse e comprovando capacidade financeira de honrar o pagamento à vista em um eventual leilão;
  - Como suporte do processo de venda, fica a FTI como responsável (i) pelo levantamento das informações adicionais dos 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).
- Após análise e constatação da conformidade do potencial comprador, a FTI irá notificar a Aelbra e a Comissão de Credores Classe I. Com isso, a Aelbra tem até 15 dias corridos para divulgar o processo competitivo de venda do ativo via UPI. Neste processo, o prazo definido para acontecimento do leilão é de até 30 dias corridos; Após arremate no leilão, a Aelbra tem até 10 dias corridos para exercer o “*Righ to Match*” previsto no plano. Caso não exerça, a Aelbra deve apresentar o plano para transmissão da posse do ativo em 24 horas;
  - 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 leiloados. O mesmo será enviado aos representantes dos credores da Classe I, diretoria da Aelbra e Administrador Judicial.
- Na possibilidade de uma operação de crédito ser viável, utilizando os imóveis como garantia, a FTI irá realizar um estudo de viabilidade e apresentar a Aelbra e a Comissão de Credores Classe I. Nesse caso, os valores levantados com a operação de crédito, serão destinados aos credores da Classe I e as garantias sobre o ativo passarão dos credores da classe I para o agente financeiro da transação.
- Os pagamentos aos credores serão feitos pela Aelbra em até 7 dias após o recebimento pela Aelbra dos valores referentes a cada evento de liquidez com os imóveis destinados a classe I.
- Será aberta uma conta específica e protegida para o depósito do produto das vendas, e subsequente pagamento aos credores e possível disponibilização dos excedentes para a Aelbra.

## Governança do Plano de Venda

### ■ **3º Etapa - Fase de Vendas II (Depois da dação em pagamento) – Até 12 meses após a dação em pagamento**

- A FTI segue prospectando investidores para aquisição de imóveis, porém agora, limitado aos imóveis que foram utilizados na dação em pagamentos;
  - Sobre esses imóveis, é dado o direito de venda dos imóveis aos credores e o direito de compra da Aelbra. Em ambas as hipóteses (PUT e CALL), o preço será o de avaliação para liquidação forçada, estabelecida através de nova avaliação patrimonial a ser realizada, de acordo com a governança aprovada em AGC. As opções podem ser exercidas para cada imóvel ou por todos, e em momentos distintos, em até 12 meses contados da data da 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 Comissão de Credores irá escolher três alternativas entre os imóveis disponíveis. A escolha dos imóveis será referendada 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; e
- Considerando a dação em pagamento, o processo de venda dos ativos não mais será realizado via UPI, e sim via venda direta ao investidor. Adicionalmente, fica descontinuada a possibilidade de operação de crédito, com imóveis em garantia, para pagamento do Valor Global de Classe I.

# Fluxograma do Plano





# Apêndice I

## Imóveis Aelbra Disponíveis para Alienação (1/3)

Unidade	Ano da Avaliação	Valor Avaliação 2021 - Venda		
		Valor Avaliação Em reais	Forçada Em reais	Empresa Avaliadora
<b>Campus Canoas – Total</b>	<b>2021</b>	<b>663.930.345</b>	<b>460.137.036</b>	<b>Cushman &amp; Wakefield</b>
Campus Canoas - Matrícula – 16160	2021	530.196.317	367.452.644	Cushman & Wakefield
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 Manaus	2021	116.633.000	85.281.000	Cushman & Wakefield
Campus Itumbiara	2021	59.161.000	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

## Imóveis Aelbra Disponíveis para Alienação (2/3)

Unidade	Ano da Avaliação	Valor Avaliação 2021 - Venda		
		Valor Avaliação Em reais	Forçada Em reais	Empresa Avaliadora
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 Manaus	2021	116.633.000	85.281.000	Cushman & Wakefield
Campus Itumbiara	2021	55.135.000	38.211.000	Cushman & Wakefield
Campus Guaíba	2021	44.605.800	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	2021	24.195.000	20.565.750	Unisafe
Campus Santarém	2021	15.735.000	13.374.750	Unisafe
Escola Cristo Redentor - Canoas	2021	21.472.000	18.251.200	Unisafe
Escola Martinho Lutero - Guaíba	2021	10.532.000	8.952.200	Unisafe
Campus Carazinho	2021	18.495.000	15.417.300	Unisafe
Campus Santa Maria	2021	18.940.000	16.099.000	Unisafe
Centro Educacional São Paulo - Ji Paraná	2021	18.800.000	15.980.000	Unisafe
Campus São Jerônimo	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	6.428.078	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*
Clube Recreativo - Não Operacional	2019	3.468.835	2.404.077	Ciclo Consultoria*

\* A avaliação da Ciclo Consultoria 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%).

## Imóveis Aelbra Disponíveis para Alienação (3/3)

Unidade	Ano da Avaliação	Valor Avaliação 2021 - Venda		
		Valor Avaliação Em reais	Forçada Em reais	Empresa Avaliadora
Cemitério	2019	2.321.288	1.608.769	Ciclo Consultoria*
Imovel Viamão - Não Operacional	2019	2.024.016	1.402.745	Ciclo Consultoria*
Campus Santa Maria	2019	1.851.178	1.282.959	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 - Matrícula 12.870 - Não Operacional	2019	76.831	53.248	Ciclo Consultoria*

\* A avaliação da Ciclo Consultoria 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%).



**Experts with Impact™**