

EXERCÍCIO 2019

RELATÓRIO ANUAL

OAS Empreendimentos S.A.

1ª Emissão de Debêntures

ÍNDICE	
EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	6
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS.....	6
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES.....	6
EVENTOS REALIZADOS 2019.....	6
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	6
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	7
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	8
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	8
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	9
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS.....	9
GARANTIA.....	9
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS.....	10
DECLARAÇÃO.....	10

EMISSORA

Denominação Comercial:	OAS Empreendimentos S.A.
CNPJ:	06.324.922/0001-30
Categoria CVM:	Sociedade de Capital Fechado sem registro de companhia aberta perante a CVM

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**Oferta:**

Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009.

Número da Emissão:

1ª Emissão

Situação da Emissora:

Vencida Antecipadamente

Código do Ativo:

OASM11

Código ISIN:

BROASEDBS002

Escriturador

Banco Itaú S.A.

Liquidante:

Banco Itaú S.A.

Coordenador Líder:

Banco do Nordeste do Brasil S.A.

Data de Emissão:

03 de novembro de 2009

Data de Vencimento:

03 de novembro de 2016.

Quantidade de Debêntures:

300 (trezentas) debêntures

Número de Séries:

Série única

Valor Total da Emissão:

R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais)

Valor Nominal:

R\$ 1.000.000,00 (um milhão reais)

Forma:

Nominativa, escritural, sem emissão de cautelas ou certificados

Espécie:

As Debêntures eram com garantia real nos termos dos artigos 58 e 60 parágrafo 2º, da Lei das Sociedades por Ações, cumulada com garantia adicional fidejussória prestada pela Garantidora na Escritura de Emissão;

Conversibilidade:

As debêntures não eram conversíveis em ações

Permuta:

Não se aplicava á presente emissão

Poder Liberatório:

Não se aplicava á presente emissão

Opção:

Não se aplicava á presente emissão

Negociação:

As Debêntures possuíam registro para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos e do SND – Módulo Nacional de Debêntures, respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP, sendo as negociações liquidadas e as Debêntures custodiadas na CETIP;

Atualização do Valor Nominal:

Não se aplicava á presente emissão

Pagamento da Atualização:

Não se aplicava á presente emissão

Remuneração:

As Debêntures renderiam juros correspondentes à variação acumulada da TR, calculada de forma pro rata temporis por dias úteis, capitalizada pelo Spread, observado o disposto no item 4.12.3 da escritura, base 252 dias úteis, calculados de forma pro rata temporis, ambos em regime de capitalização composta, incidentes desde a Data de Subscrição sobre o Valor Nominal Total ou saldo do Valor Nominal Total (Valor Nominal Total remanescente após amortização de principal, ou incorporação, se houver) das Debêntures, pagos semestralmente ao final de cada Período de Capitalização;

Início da Rentabilidade:

Pagamento da Remuneração:

A Remuneração seria paga em parcelas semestrais, sendo devida a primeira parcela no 6º (sexto) mês contado a partir da Data de Emissão, ou seja, 03 de maio de 2010 e as demais devidas nas datas definidas abaixo, observado o disposto no item 4.20 da escritura.

Datas de Pagamento de Remuneração da Debênture	
03 de maio de 2010	03 de novembro de 2010
03 de maio de 2011	03 de novembro de 2011
03 de maio de 2012	03 de novembro de 2012
03 de maio de 2013	03 de novembro de 2013
03 de maio de 2014	03 de novembro de 2014
03 de maio de 2015	03 de novembro de 2015
03 de maio de 2016	03 de novembro de 2016

Amortização:

Depois de transcorrido o Período de Carência, as Debêntures seriam amortizadas semestralmente em 5 (cinco) parcelas iguais e sucessivas, sendo devida a primeira parcela no 36º (trigésimo sexto) mês contado a partir da Data

de Emissão, ou seja, 03 de novembro de 2012 e as demais devidas nas datas definidas abaixo, observado o disposto no item 4.20:

Datas e Porcentagens de Pagamento de Principal	
03 de novembro de 2012 – 20% (vinte por cento)	03 de maio de 2013 – 10% (dez por cento)
03 de novembro de 2013 – 10% (dez por cento)	03 de maio de 2014 – 10% (dez por cento)
03 de novembro de 2014 – 10% (dez por cento)	03 de maio de 2015 – 10% (dez por cento)
03 de novembro de 2015 – 10% (dez por cento)	03 de maio de 2016 – 10% (dez por cento)
03 de novembro de 2016 – 10% (dez por cento)	

Repactuação:

Não se aplicava à presente emissão

Resgate Antecipado:

A Emissora poderia resgatar antecipadamente as Debêntures nos termos da legislação aplicável, a qualquer tempo, a partir do 30º (trigésimo) dia a contar da Data de Emissão, de acordo com o seguinte procedimento:

(i) notificação enviada pela Emissora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, ao Agente Fiduciário e aos titulares de Debêntures, contendo a data e o procedimento de resgate;

(ii) o resgate antecipado, total ou parcial, será feito por meio do pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente, diminuída a parcela que já tenha sido amortizada na data do resgate, acrescido do valor da Remuneração das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente, devidas até a data do resgate; e

(iii) no caso de resgate antecipado parcial, este se realizará mediante sorteio, nos termos do parágrafo 1º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, dispensado caso haja apenas um Debenturista.

Na hipótese de resgate antecipado durante o Período de Carência, deverá a Emissora pagar aos titulares de Debêntures, adicionalmente ao previsto no item 4.16.1 (ii) da Escritura de Emissão, o valor correspondente ao percentual de:

3% (três por cento) sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem resgatadas do 1º (primeiro) ao 12º (décimo segundo) mês após a Data de Emissão;

2% (dois por cento) sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem resgatadas do 13º (décimo terceiro) ao 24º (vigésimo quarto) mês após a Data de Emissão;

1% (um por cento) sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem resgatadas do 25º (vigésimo quinto) ao 36º (trigésimo sexto) mês após a Data de Emissão;

Na hipótese de resgate antecipado após o Período de Carência, deverá a Emissora pagar apenas o previsto no item 4.16.1 (ii) da Escritura de Emissão, sem qualquer acréscimo de prêmio ou penalidade de qualquer natureza.

As Debêntures objeto do procedimento descrito no parágrafo acima poderão ser canceladas, permanecer em tesouraria da Emissora ou ser colocadas para negociação no mercado, observada a regulamentação em vigor.

Fica definido que qualquer que seja o critério acima, o resgate antecipado parcial deverá ser realizado, para as Debêntures registradas no SND, conforme procedimentos adotados pela CETIP, por meio de "operação de compra e de venda definitiva no mercado secundário", sendo que todas as etapas desse processo, de habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, definição do rateio e de validação das quantidades de Debêntures a serem resgatadas por Debenturista, serão realizadas fora do âmbito da CETIP. Fica definido que caso a CETIP venha a implementar outra funcionalidade para operacionalizar o evento parcial, não haverá a necessidade de ajuste à presente Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade.

A CETIP deverá ser comunicada da realização de resgate antecipado total com no mínimo 1 (um) dia útil de antecedência da data estipulada para sua realização.

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Através desta 1ª emissão foram captados R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). Tais recursos foram utilizado nos termos da cláusula 3.4 da Escritura de Emissão para os seguintes empreendimentos:

Empreendimento	SPE
Altos de Butantã	OAS 06 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Jardins Lauro de Freitas	MARTA AGUIAR RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Guarapiranga 1	GUARAPIRANGA 01 EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Guarapiranga MCMV	OAS 08 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Jardins dos Girassóis	7 DE ABRIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Jardins Cajazeiras (Colina)	COLINA VILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Jardins Nova Esperança (Margaridas)	OAS EMPREENDIMENTOS S.A.
Jardins Campo Grande	OAS EMPREENDIMENTOS S.A.
Jardins de Abrantes	OAS EMPREENDIMENTOS S.A.
Jardins das Rosas	OAS EMPREENDIMENTOS S.A.
Mar Cantábrico (Solaris)	OAS EMPREENDIMENTOS S.A.
Guadalupe	OAS 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Rua 9 (Iluminato Residence)	FIGUEIREDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Cabula	OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

No exercício de 2019 não foram realizadas assembleias gerais de debenturistas.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Em Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 25 de março de 2015 ficou aprovado sem ressalvas e de forma expressa, a autorização para este Agente Fiduciário declarar o vencimento antecipado das Debêntures, com fundamento na cláusula 4.15.1 e 4.15.4 da Escritura de Emissão.

EVENTOS REALIZADOS 2019

Em Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 25 de março de 2015 ficou aprovado sem ressalvas e de forma expressa, a autorização para este Agente Fiduciário declarar o vencimento antecipado das Debêntures, com fundamento na cláusula 4.15.1 e 4.15.4 da Escritura de Emissão.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

Em Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 25 de março de 2015 ficou aprovado sem ressalvas e de forma expressa, a autorização para este Agente Fiduciário declarar o vencimento antecipado das Debêntures, com fundamento na cláusula 4.15.1 e 4.15.4 da Escritura de Emissão.

EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, informamos que este Agente Fiduciário atua nas seguintes emissões de valores mobiliários do próprio emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

3ª Emissão de Debêntures da OAS Empreendimentos S.A. que possui as seguintes características:

Emissora:	OAS Empreendimentos S.A.
Emissão:	3ª Emissão
Valor da emissão:	R\$ 160.000.000,00
Quantidade de debêntures emitidas:	160 (cento e sessenta) debêntures, sendo 100 (cem) da 1ª Série e 60 (sessenta) da 2ª Série
Espécie:	Garantia Real
Prazo de vencimento:	11/04/2016
Garantias:	(i) Garantia Real; (ii) Garantia Fidejussória
Eventos de resgate:	Não se aplica
Amortização:	As debêntures da 1ª Série serão amortizadas trimestralmente, sendo o primeiro pagamento devido em 14/05/2015. As debêntures da 2ª Série serão amortizadas trimestralmente, sendo o primeiro pagamento devido em 14/06/2015.
Conversão:	Não conversível em ações
Repactuação:	Não se aplica
Inadimplemento:	Vencimento antecipado declarado em decorrência do pedido de recuperação judicial.

11ª Emissão de Debêntures da Empresa OAS S.A. – Em recuperação Judicial., que possui as seguintes características:

Emissora:	OAS S.A. – Em recuperação Judicial
Emissão:	11ª Emissão
Valor da emissão:	R\$ 103.579.468,00
Quantidade de debêntures emitidas:	103.579.468
Espécie:	Garantia real com garantia adicional fidejussória
Prazo de vencimento:	01/02/2026
Garantias:	(i) Garantia Real e (ii) fiança;
Eventos de resgate:	A qualquer momento
Amortização:	Parcela única na data de vencimento
Conversão:	Não conversível em ações
Repactuação:	Não se aplica
Inadimplemento:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações

12ª Emissão de Debêntures da Empresa OAS S.A. – Em recuperação Judicial., que possui as seguintes características:

Emissora:	OAS S.A. – Em recuperação Judicial
Emissão:	12ª Emissão
Valor da emissão:	R\$1.198.461.456,00
Quantidade de debêntures emitidas:	1.198.461.456
Espécie:	Quirografária com garantia adicional fidejussória.
Prazo de vencimento:	30/03/2041
Garantias:	((ii) Garantia Fidejussória
Eventos de resgate:	A qualquer momento
Amortização:	Parcela única na data de vencimento
Conversão:	Não conversível em ações

Repactuação:	Não se aplica
Inadimplemento:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

FICH RATING

Classe	Rating Atual	Rating Anterior	Última Alteração
Debêntures 1ª Emissão	CCCsfbra)	BBB+sf(bra)	07/01/2015

- Ocorreu a declaração de vencimento antecipado da presente Emissão aos 25.03.2015, motivo pelo qual não foi publicado rating atualizado para Emissão..

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

(i) Assembleias:

Em Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 25 de março de 2015 ficou aprovado sem ressalvas e de forma expressa, a autorização para este Agente Fiduciário declarar o vencimento antecipado das Debêntures, com fundamento nos itens 4.15.1, k e 4.15.4, todos da Escritura de Emissão.

Em Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 30 de abril de 2015, ficou aprovado sem ressalvas e de forma expressa: **Eximir** o Agente Fiduciário da adoção das medidas dispostas nos inciso I (no que se refere a cobrança do principal e acessórios das debêntures), II, IV, V do artigo 13 da instrução CVM nº. 28/83, também refletidas nas cláusulas 7.5 e 7.5.1 da Escritura de Emissão, para proteção e defesa dos seus interesses no que tange expressamente a:

- Cobrança do principal das debêntures e seus acessórios;
- Executar garantias objeto dos Contratos de Garantia Real, aplicando o produto no pagamento aos titulares de debêntures;
- Tomar todas as providências necessárias para realização dos créditos dos titulares de Debêntures; e
- Representar os titulares de Debêntures em processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.

(ii) Recuperação Judicial:

Em 2 de abril de 2015 - O juiz Daniel Carnio Costa, da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, deferiu o pedido de Recuperação Judicial feito por nove empresas do Grupo OAS.

Todavia, tendo em vista que o crédito decorrente das debêntures possui natureza extraconcursal nos termos do artigo 49, §3º da Lei 11.101/2005, a Planner, na qualidade de Agente Fiduciário e, conseqüentemente, representante da comunhão de debenturistas da respectiva Emissão não foi listada como credor da presente recuperação judicial.

(iii) Excussão das Garantias

Após a declaração de Vencimento Antecipado da presente Emissão, as garantias da operação abaixo elencadas vêm sendo executadas e/ou excutidas, especificamente a cessão fiduciária de recebíveis e contas vinculadas e a fiança bancária concedida pelo China Construction Bank.

A execução da fiança está na esfera judicial, já que o China Construction Bank não honrou o pagamento do valor afiado quando notificado à época para realizar o adimplemento da obrigação, o mesmo ingressou com a ação declaratória de inexigibilidade de débito, tombada sob nº. – Processo 0007600-61.2015.4.03.6100, em tramite perante a 25ª Vara da Justiça Federal de São Paulo, sendo que o patrono escolhido pelo Debenturista para representar o Agente Fiduciário é o Lee, Brock, Camargo advogados (LBCA). Em 07.02.2018 foi proferida sentença julgando improcedente a totalidade dos pedidos, sendo interposto recurso de apelação (fls; 2153/2299 e 2303/2304) pelo China Construction Bank, os quais foram devidamente contrarrazoados pelo Agente Fiduciário.

Assim, em 11.12.2018 os autos foram remetidos ao TRF3 e atualmente aguarda-se julgamento do recurso supracitado.

Outrossim, em virtude da Assembleia Geral de Debenturistas realizada aos 30 de abril de 2015, o debenturistasajuizou, sem representação do agente fiduciário, ação de execução de título extrajudicial em face do fiador, China Construction Bank, processo 0008807-95.2015.403.6100, em tramite perante a 25ª Vara da Justiça Federal de São Paulo. Nestes autos o debenturista logrou êxito no levantamento dos recursos correspondente ao valor afiançado atualizado (R\$92.081.441,67), sendo que o valor da diferença (fls.816) de R\$1.363.869,40, foi depositado pelo China Construction Bank e levantado pela CEF. Atualmente o processo encontra-se sobrestado, mas a satisfação/levantamento do crédito já ocorreu e depende exclusivamente de confirmação pelo poder judiciário.

Assim, na qualidade de Agente Fiduciário de referida emissão, entendemos que a recuperação do crédito dos debenturistas desta Emissão dependerá da (i) excussão regular das garantias extraconcursais, especialmente da Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos de Créditos, conforme item abaixo e (ii) do êxito no processo de execução extrajudicial movido pelo debenturista em face do China Construction Bank.

Por fim, não temos conhecimento de eventuais alterações societárias realizadas pela Emissora no decorrer do exercício de 2019.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Não foi possível destacarmos as Principais Rubricas pertinentes ao exercício de 2019, pois até a presente data, não foram divulgadas as Demonstrações Financeiras pela Emissora..

ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

Não foi possível elaborarmos Ccomentários sobre os índices e limites financeiros de 2019, por falta de divulgação das demonstrações financeiras pela Emissora.

GARANTIA

As garantias reais da emissão foram sendo constituídas pela Emissora de forma progressiva a fim de atender o Percentual Garantido por Recebíveis e a Cobertura Mínima na forma e nos momentos previstos na Escritura de Emissão.

Alienação Fiduciária em Garantia de Ações e Quotas:

As obrigações da Emissora são garantidas pelo Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e/ou pelo Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, tendo por objeto a alienação fiduciária em favor dos titulares de Debêntures, representados pelo Agente Fiduciário, de 100% (cem por cento) das ações ou quotas (conforme o caso) de emissão das SPEs.

Alienação Fiduciária em Garantia dos Investimentos Permitidos:

As obrigações da Emissora são garantidas pelo Contrato de Alienação Fiduciária de Ativos Financeiros, tendo por objeto a alienação fiduciária em favor dos titulares de Debêntures, representados pelo Agente Fiduciário, de 100% (cem por cento) dos Investimentos Permitidos.

Hipoteca:

As obrigações da Emissora são garantidas por Hipoteca a favor dos titulares de Debêntures, representados pelo Agente Fiduciário, sobre os imóveis adquiridos com os recursos da Emissão, sendo certo que a Emissora não estará obrigada a comprovar a constituição de Hipoteca (a) sobre imóvel(eis) dados em garantia em favor da Caixa Econômica Federal no âmbito da contratação de Crédito Associativo e (b) sobre imóvel(eis) em relação aos quais não existam Recebíveis pendentes.

Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos de Créditos:

As obrigações da Emissora são garantidas pelo Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, tendo por objeto a cessão fiduciária em garantia (i) de 100% (cem por cento) dos Recebíveis Elegíveis; (ii) de Recebíveis Performados e de Recebíveis Não Performados que não sejam decorrentes de Empreendimentos Elegíveis, a critério da Emissora a fim de satisfazer o Percentual Garantido por Recebíveis nos prazos previstos na Escritura de Emissão; (iii) de Recebíveis relacionados a Empreendimentos Elegíveis que sejam decorrentes de unidades imobiliárias cujo valor exceda os limites do SFH, a critério da Emissora a fim de satisfazer o Percentual Garantido por Recebíveis nos prazos previstos na Escritura de Emissão; (iv) de todos os direitos atuais e futuros com relação às Contas Vinculadas e aos montantes nelas depositados (inclusive, sem limitação, conforme aplicável, quaisquer eventuais direitos de crédito em relação ao Banco Depositário, em virtude dos valores depositados nas Contas Vinculadas), independente de onde se encontrem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; e (v) de todos os direitos, atuais e futuros, com relação ao(s) Contrato(s) de Mútuo Inter-Companhias.

Fiança Bancária :

Carta de fiança bancária emitida pelo BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A, atualmente denominado de China Construction Bank, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 07.450.604/0001-89, como garantia do fiel e pontual pagamento das obrigações assumidas pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão, limitada ao valor de R\$ 60.000.000,00 (Sessenta Milhões de Reais), com vencimento em 16.11.2016.

FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

Não foi possível elaborarmos Comentários sobre os índices e limites financeiros de 2019, por falta de divulgação das demonstrações financeiras pela Emissora.

DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea "b" da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 e no inciso XII do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, declaramos estar aptos e que não nos encontramos em qualquer situação de conflito. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos debenturistas.

São Paulo, junho de 2020.



"Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea "b" da Lei nº 6404/76 e do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583 /2016, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário"

"As informações contidas neste Relatório não representam uma recomendação de investimento, uma análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos sob a forma de debênture"

"O relatório anual deste Agente Fiduciário descreve os fatos ocorridos durante o exercício de 2019 relativos à execução das obrigações assumidas pelo emissor, à administração do patrimônio separado, se for o caso, aos bens garantidores do valor mobiliário e ao fundo de amortização"