

EXERCÍCIO 2019

RELATÓRIO ANUAL

JHSF Participações S.A

7ª Emissão de Debêntures

ÍNDICE

EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	4
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS.....	4
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES.....	5
EVENTOS REALIZADOS - 2019	5
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS	6
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS	6
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	8
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS	8
GARANTIA.....	9
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS	9
DECLARAÇÃO	9

EMISSORA

Denominação Comercial:	JHSF Participações S.A
CNPJ:	08.294.224/0001-65
Categoria de Registro:	Categoria A

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

Oferta:

Instrução CVM nº. 476, de 16 de janeiro de 2009

Número da Emissão:

7ª Emissão

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

JHSP17

Código ISIN:

BRJHSFDBS053

Escriturador:

Banco Bradesco S.A.

Liquidante:

Banco Bradesco S.A.

Coordenador Líder:

Banco BTG PACTUAL S.A.

Data de Emissão:

1º de junho de 2018

Data de Vencimento:

1º de dezembro de 2019

Quantidade de Debêntures:

100.000 (cem mil)

Número de Séries:

Série única

Valor Total da Emissão:

R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)

Valor Nominal:

R\$ 1.000,00 (mil reais)

Forma:

Nominativa e escritural

Espécie:

Garantia Real

Conversibilidade:

As debêntures não são conversíveis em ações da Emissora

Permuta:

Não se aplica à presente emissão

Poder Liberatório:

Não se aplica à presente emissão

Opção:

Não se aplica à presente emissão

Negociação:

As debêntures foram depositadas para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM

Atualização do Valor Nominal:

As Debêntures não terão seu Valor Nominal Unitário atualizado

Pagamento da Atualização:

Não aplicável a presente Emissão

Remuneração:

CDI +4,27% a.a.

Início da Rentabilidade:

A partir da primeira data de integralização

Pagamento da Remuneração:

A Remuneração será paga em uma única data, na data de Vencimento das Debêntures.

Amortização:

O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em uma única data, na data de Vencimento das Debêntures.

Fundo de Amortização:

Não foi constituído Fundo de Amortização de Debêntures

Repactuação:

Não se aplica à presente emissão

Resgate Antecipado:

As Debêntures poderão, a critério da Emissora, a qualquer momento, serem resgatadas integralmente

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Conforme informações prestadas pela Emissora, os recursos obtidos por meio da Emissão foram integralmente utilizados para o reforço de capital de giro da Companhia.

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

Realizada Assembleia Geral de Debenturistas em 16 de abril de 2019, na qual foram aprovadas (i) autorizar a Emissora a aumentar a área do lote imobiliário registrado perante o Ofício de Registro de Imóveis e Anexo de Porto Feliz, Estado de São Paulo sob a matrícula nº 57.270 em um montante de 466,47m², o qual está alienado fiduciariamente para a presente Emissão, de forma que a nova matrícula decorrente de tal aumento também passe a ser objeto da referida garantia fiduciária. Neste cenário, o referido imóvel dado em garantia para a Emissão passará dos atuais 3.134,99m² para 3.601,46m². Diante da deliberação aprovada, fica a Emissora e suas controladas autorizadas pelo Debenturista a proceder com os atos de registros e averbações necessários junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como demais órgãos públicos necessários, para levarem a efeito a matéria aqui aprovada; e (ii) a autorização para que a Emissora e o Agente Fiduciário celebrem os atos necessários para a efetivação das deliberações constantes da presente Assembleia Geral de Debenturistas, incluindo, sem limitação a assinatura do "Memorial Descritivo de Retificação do Lote 02 da Quadra II – Loteamento São Sebastião", constante do Anexo I da presente ata, bem como de todos e quaisquer contratos, documentos, requerimentos e eventuais aditamentos à Escritura de Emissão e aos instrumentos que formalizam a constituição das garantias fiduciárias outorgadas pela Emissora no âmbito da Emissão, bem como quaisquer outros documentos que se façam necessários para a implementação das matérias aqui deliberadas e aprovadas. [Veja na íntegra](#)

Realizada Assembleia Geral de Debenturistas em 02 de agosto de 2019, na qual foi aprovada (i) autorizar a liberação da alienação fiduciária constituída sobre os imóveis previstos no quadro abaixo e que fazem parte dos ativos que

garantem a presente Emissão e, conseqüentemente, autorizar o Agente Fiduciário da Emissão a realizar a confecção e a disponibilizar os Termos de Liberação dos Imóveis à Emissora, sendo:

Fase	Bloco	Unid	Nome	PROPRIETÁRIA	Matricula
2	59	7	RICHARD CHAGAS GERDAU JOHANNPETER	SÃO SEBASTIÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (em razão da incorporação da sociedade VISTA DO CAMPO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. ocorrida em 30/06/2018)	54.723
5	65	1A	JRREZEK PARTICIPAÇÕES LTDA.	SÃO SEBASTIÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (em razão da incorporação da sociedade VISTA DO CAMPO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. ocorrida em 30/06/2018)	57.339
4	H	5	JOSÉ PAULO TEIXEIRA SCHELIGA	CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS SPE LTDA	9.967
4	H	8	PEC PARTICIPACOES S.A	CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS SPE LTDA	9.970
4	H	9	JOAO HENRIQUE BATISTA DE SOUZA SCHMIDT	CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS SPE LTDA	9.971

Diante da deliberação aprovada, ficou a Emissora e suas controladas autorizadas pelo Debenturista a proceder com os atos necessários junto aos Cartórios de Registros de Imóveis competentes, bem como demais órgãos necessários, para levarem a efeito a matéria aprovada. [Veja na íntegra](#)

Realizada Assembleia Geral de Debenturistas em 09 de agosto de 2019, na qual foi aprovada (i) autorizar a Emissora a realizar a modificação das características do Projeto Urbanístico Modificativo do Loteamento Ferrara localizada na Fazenda Boa Vista, nos termos do Croqui de Alterações do Projeto Urbanístico Modificativo do Loteamento Ferrara. [Veja na íntegra](#)

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2019	R\$-	R\$-	R\$-	R\$-
31/12/2018	R\$1.000.00000000	R\$56.74550200	R\$1.056.74550200	R\$ 59.446.161.47

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
56.254	56.254	-	-

EVENTOS REALIZADOS – 2019

Data	Evento	Valor Unitário
28/03/2019	Remuneração Extraordinária	R\$ 77.22245014
02/04/2019	Remuneração Extraordinária	R\$ 7.22205699
02/04/2019	Amortização Extraordinária	R\$ 50.92847453
30/04/2019	Remuneração Extraordinária	R\$ 7.46023651
30/04/2019	Amortização Extraordinária	R\$ 0.46434414
31/05/2019	Remuneração Extraordinária	R\$ 7.93619067
28/06/2019	Remuneração Extraordinária	R\$ 7.20539411
31/07/2019	Remuneração Extraordinária	R\$ 10.00280186
31/07/2019	Amortização Extraordinária	R\$ 1.23429470
29/08/2019	Remuneração Extraordinária	R\$ 7.87710807

¹ Ressaltamos que as informações refletem nossa interpretação da Escritura de Emissão e aditamentos subsequentes, se for o caso. A Planner não se responsabiliza direta ou indiretamente pelo cálculo apresentado, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro.

29/08/2019	Amortização Extraordinária	R\$ 20.05553939
30/09/2019	Remuneração Extraordinária	R\$ 7,23750133
29/10/2019	Remuneração Extraordinária	R\$ 7,23750133
29/11/2019	Resgate Antecipado Total - Remuneração	R\$ 8,120248
29/11/2019	Resgate Antecipado Total - Amortização	R\$927,31734724

No exercício de 2019 ocorreram os eventos de resgate, amortização, pagamento de juros, repactuação e conversão.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2019 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo a todas as obrigações previstas na 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:

Emissora:	JHSF Participações S.A.
Emissão:	5ª emissão de debêntures
Valor da Emissão:	R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais)
Quantidade de Debêntures Emitidas:	30.000 (trinta mil debêntures)
Espécie:	Quirografária, com Garantia Real Adicional
Prazo de Vencimento:	18/12/2023
Garantias da Emissão:	Cessão fiduciária de direitos creditórios de titularidade da Shopping Cidade Jardim S.A, correspondente a 67% dos contratos de locação comercial; hipoteca de 4º grau a ser convolada em 1º grau sobre parte ideal equivalente a 51% do imóvel da JHSF Salvador; alienação fiduciária de ações da Shopping Cidade Jardim S.A de emissão da JHSF Incorporações; da Corbas e da emissora
Taxa de Juros	100% a.a. do CDI acrescida de sobretaxa de 2,70% a.a. entre a data de integralização, inclusive e 18/06/2016, exclusive e 3,40% a.a. entre 18/06/2016, inclusive e a data de vencimento
Situação da Emissora	Resgate Antecipado ocorrido em 07.06.19

Emissora:	Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços
Emissão:	1ª emissão de debêntures
Valor da Emissão:	R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais)
Quantidade de Debêntures Emitidas:	1.500 (mil e quinhentas)
Espécie:	Quirografária, com Garantia Real Adicional
Prazo de Vencimento:	18/12/2023
Garantias da Emissão:	Cessão fiduciária de direitos creditórios de titularidade da Shopping Cidade Jardim S.A, correspondente a 67% dos contratos de locação comercial; hipoteca de 4º grau a ser convolada em 1º grau sobre parte ideal equivalente a 51% do imóvel da JHSF Salvador; alienação fiduciária de ações da Shopping Cidade Jardim S.A de emissão da JHSF Incorporações; da Corbas e da emissora
Taxa de Juros	100% a.a. do CDI acrescida de sobretaxa de 2,70% a.a. entre a data de integralização, inclusive e 18/06/2016, exclusive e 3,40% a.a. entre 18/06/2016, inclusive e a data de vencimento
Situação da Emissora	Resgate Antecipado ocorrido em 14.05.19

Emissora:	Sustenta Comercializadora de Energia S.A.
Emissão:	1ª emissão de debêntures

RELATÓRIO ANUAL 2019

Valor da Emissão:	R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais)
Quantidade de Debêntures Emitidas:	2.000 (duas mil)
Espécie:	Quirografária, com Garantia Fidejussória e Real Adicional
Prazo de Vencimento:	18/12/2023
Garantias da Emissão:	Cessão fiduciária de direitos creditórios de titularidade da Shopping Cidade Jardim S.A, correspondente a 67% dos contratos de locação comercial; hipoteca de 4º grau a ser convolada em 1º grau sobre parte ideal equivalente a 51% do imóvel da JHSF Salvador; alienação fiduciária de ações da Shopping Cidade Jardim S.A de emissão da JHSF Incorporações; da Corbas e da emissora e fiança prestada pela JHSF Participações S.A
Taxa de Juros	100% a.a. do CDI acrescida de sobretaxa de 2,70% a.a. entre a data de integralização, inclusive e 18/06/2016, exclusive e 3,40% a.a. entre 18/06/2016, inclusive e a data de vencimento
Situação da Emissora	Resgate Antecipado ocorrido em 21.03.19

Emissora:	Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços S.A.
Emissão:	1ª emissão de debêntures
Valor da Emissão:	R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais)
Quantidade de Debêntures Emitidas:	1.000 (mil)
Espécie:	Quirografária, com Garantia Fidejussória e Real Adicional
Prazo de Vencimento:	18/12/2023
Garantias da Emissão:	Cessão fiduciária de direitos creditórios de titularidade da Shopping Cidade Jardim S.A, correspondente a 67% dos contratos de locação comercial; hipoteca de 4º grau a ser convolada em 1º grau sobre parte ideal equivalente a 51% do imóvel da JHSF Salvador; alienação fiduciária de ações da Shopping Cidade Jardim S.A de emissão da JHSF Incorporações; da Corbas e da emissora e fiança prestada pela JHSF Participações S.A
Taxa de Juros	100% a.a. do CDI acrescida de sobretaxa de 2,70% a.a. entre a data de integralização, inclusive e 18/06/2016, exclusive e 3,40% a.a. entre 18/06/2016, inclusive e a data de vencimento
Situação da Emissora	Resgate Antecipado ocorrido em 21.03.19

Emissora:	JHSF Malls S.A. (por incorporação da Vila Catarina Shopping S.A.)
Emissão:	1ª emissão de debêntures
Valor da Emissão:	R\$51.000.000,00 (cinquenta e um milhões de reais)
Quantidade de Debêntures Emitidas:	5.100 (cinco mil e cem)
Espécie:	Quirografária, com Garantia Fidejussória e Real Adicional
Prazo de Vencimento:	18/12/2023
Garantias da Emissão:	Cessão fiduciária de direitos creditórios de titularidade da Shopping Cidade Jardim S.A, correspondente a 67% dos contratos de locação comercial; hipoteca de 4º grau a ser convolada em 1º grau sobre parte ideal equivalente a 51% do imóvel da JHSF Salvador; alienação fiduciária de ações da Shopping Cidade Jardim S.A de emissão da JHSF Incorporações; da Corbas e da emissora e fiança prestada pela JHSF Participações S.A
Taxa de Juros	100% a.a. do CDI acrescida de sobretaxa de 2,70% a.a. entre a data de integralização, inclusive e 18/06/2016, exclusive e 3,40% a.a. entre 18/06/2016, inclusive e a data de vencimento
Situação da Emissora	Resgate Antecipado ocorrido em 07.06.19

Emissora:	JHSF Manaus Empreendimentos e Incorporações S.A.
Emissão:	1ª emissão de debêntures
Valor da Emissão:	R\$94.000.000,00 (noventa e quatro milhões de reais)
Quantidade de Debêntures Emitidas:	9.400 (nove mil e quatrocentas)
Espécie:	Quirografária, com Garantia Fidejussória e Real Adicional
Prazo de Vencimento:	18/12/2023

Garantias da Emissão:	Cessão fiduciária de direitos creditórios de titularidade da Shopping Cidade Jardim S.A, correspondente a 67% dos contratos de locação comercial; hipoteca de 4º grau a ser convolada em 1º grau sobre parte ideal equivalente a 51% do imóvel da JHSF Salvador; alienação fiduciária de ações da Shopping Cidade Jardim S.A de emissão da JHSF Incorporações; da Corbas e da emissora e fiança prestada pela JHSF Participações S.A
Taxa de Juros	100% a.a. do CDI acrescida de sobretaxa de 2,70% a.a. entre a data de integralização, inclusive e 18/06/2016, exclusive e 3,40% a.a. entre 18/06/2016, inclusive e a data de vencimento
Situação da Emissora	Resgate Antecipado ocorrido em 06.11.18

Emissora:	JHSF Malls S.A. (atual denominação social do Shopping Cidade Jardim S.A.
Emissão:	1ª emissão de debêntures
Valor da Emissão:	R\$140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais)
Quantidade de Debêntures Emitidas:	14.000 (quatorze mil)
Espécie:	Quirografária, com Garantia Fidejussória e Real Adicional
Prazo de Vencimento:	18/12/2023
Garantias da Emissão:	Fiança prestada pela JHSF Participações S.A.; Cessão fiduciária prestada ao Agente Fiduciário, na condição de representante dos Debenturistas, de todos e quaisquer direitos creditórios decorrentes de contratos de locação comercial dos Salões Comerciais celebrados entre o Shopping Cidade Jardim e os lojistas neles instalados; Hipoteca de 1º (primeiro) grau sobre o Imóvel, matrícula sob o nº 192.595, registrada no 18º Registro de Imóveis da Capital/SP
Taxa de Juros	100% a.a. do CDI acrescida de sobretaxa de 2,70% a.a. entre a data de integralização, inclusive e 18/06/2016, exclusive e 3,40% a.a. entre 18/06/2016, inclusive e a data de vencimento
Situação da Emissora	Resgate Antecipado ocorrido em 07.06.19

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não aplicável a esta emissão.

ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

A Emissora atendeu os índices e limites financeiros descritos abaixo, os quais foram apurados trimestralmente:

$$Dívida Líquida \leq R\$1.700.000,00$$

E,

$$\frac{Dívida Líquida}{Patrimônio Líquido} \leq 0,8$$

Onde,

“**Dívida Líquida**”: é a soma algébrica dos empréstimos, financiamentos, instrumentos de mercado de capitais, local e internacional, do saldo dos derivativos da Emissora, menos as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários.

“**Patrimônio Líquido**”: significa a linha correspondente em seu balanço patrimonial, excluído da participação dos acionistas minoritários

Segue quadro demonstrativo dos Covenants de 2019 até o vencimento da Emissão:

*em milhares de Reais		1ITR/2019	2ITR/2019	3ITR/2019
1	Dívida Líquida	932.864	939.965	1.005.358
2	Patrimônio Líquido	2.235.412	2.242.215	2.313.407
(i)	(1) ≤ R\$1.700.000	932.864	939.965	1.005.358
(ii)	(1) / (2) ≤ 0,80	0,42	0,42	0,43

GARANTIA

A emissão possuía como garantia a (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, em que cada SPE alienou fiduciariamente os imóveis de sua respectiva propriedade, cujas matrículas estão indicadas na cláusula 1.1 e 1.2 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária das Contas Vinculadas; e (iii) Cessão Fiduciária dos Valores de Venda, em que estão cedidos todos os direitos creditórios a título de pagamento pela comercialização de cada Imóvel Comercializado por cada SPE.

Contas Vinculadas

A emissão possuía como Contas Vinculadas, a Conta Vinculada Santander e a Conta Vinculada BTG, sendo que todos os valores de venda recebidos em virtude de qualquer comercialização dos Imóveis foram depositados na Conta Vinculada Santander, sendo repassados 30% dos recursos para Emissora e 70% dos recursos para a Conta Vinculada BTG. Os recursos depositados na Conta Vinculada BTG foram destinados à realização da Amortização Extraordinária Compulsória, conforme os termos definidos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças.

FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

Não foi atribuída a constituição de fundos de amortização ou quaisquer outros tipos de fundos à presente emissão.

DECLARAÇÃO

Declaramos que na qualidade de Agente Fiduciário desta emissão de debêntures cumprimos todos os deveres e atribuições constantes na Escritura de Emissão até o resgate antecipado das debêntures, que ocorreu em 29 de novembro de 2019.

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"