

EXERCÍCIO 2019

RELATÓRIO ANUAL

**JHSF Malls S.A. (sucessora legal da Vila Catarina
Shopping 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 DEBÊNTURES.....	7
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	10
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS.....	10
GARANTIA.....	10
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS.....	10
DECLARAÇÃO.....	11

EMISSORA

Denominação Comercial:	JHSF Malls S.A. (sucessora legal da Vila Catarina Shopping S.A.)
CNPJ:	07.859.510/0001-68
Categoria de Registro:	Sociedade anônima sem registro de companhia aberta perante a CVM

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

Oferta:

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

Número da Emissão:

1ª Emissão

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

VILC11

Código ISIN:

BRVILCDBS009

Escriturador:

Banco Bradesco S.A.

Liquidante:

Banco Bradesco S.A.

Coordenador Líder:

BB Banco de Investimentos S.A.

Data de Emissão:

18 de dezembro de 2013

Data de Vencimento:

18 de dezembro de 2025

Quantidade de Debêntures:

5.100 (cinco mil e cem)

Número de Séries:

Série única

Valor Total da Emissão:

R\$51.000.000,00 (cinquenta e um milhões de reais)

Valor Nominal:

R\$ 10.000,00 (dez mil reais)

Forma:

Nominativa e escritural

Espécie:

Quirografária

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 registradas para negociação no mercado secundário e custódia eletrônica por meio no Sistema Nacional de Debêntures (o "SND"), administrado e operacionalizado pela CETIP.

Atualização do Valor Nominal:

As Debêntures não terão seu Valor Nominal Unitário atualizado

Pagamento da Atualização:

Não aplicável a presente Emissão

Remuneração:

CDI + 2,70% a.a. entre da data de integralização até 18 de junho de 2016

CDI + 3,40% a.a. entre 18 de junho de 2016 até 18 de dezembro de 2017

CDI + 2,70% a.a. entre 18 de dezembro de 2017 até a Data de Vencimento

Início da Rentabilidade:

A partir da data de integralização

Pagamento da Remuneração:

Data	Data
18/06/2014	18/06/2020
18/12/2014	18/12/2020
18/06/2015	18/06/2021
18/12/2015	18/12/2021
18/06/2016	18/06/2022
18/12/2016	18/12/2022
18/06/2017	18/06/2023
18/12/2017	18/12/2023
18/06/2018	18/06/2024
18/12/2018	18/12/2024
18/06/2019	18/06/2025
18/12/2019	18/12/2025

Amortização:

Data de Amortização	Percentual sobre o saldo do Valor Nominal Unitário de Amortização
18/07/2019	1,28%
18/08/2019	1,30%
18/09/2019	1,32%
18/10/2019	1,33%
18/11/2019	1,35%
18/12/2019	1,37%
18/01/2020	1,39%

18/02/2020	1,41%
18/03/2020	1,43%
18/04/2020	1,45%
18/05/2020	1,47%
18/06/2020	1,49%
18/07/2020	1,52%
18/08/2020	1,54%
18/09/2020	1,56%
18/10/2020	1,59%
18/11/2020	1,61%

18/12/2020	1,64%
18/01/2021	1,67%
18/02/2021	1,69%
18/03/2021	1,72%
18/04/2021	1,75%
18/05/2021	1,79%
18/06/2021	1,82%
18/07/2021	1,85%
18/08/2021	1,89%
18/09/2021	1,92%
18/10/2021	1,96%
18/11/2021	2,00%
18/12/2021	2,04%
18/01/2022	2,08%
18/02/2022	2,13%
18/03/2022	2,17%
18/04/2022	2,22%
18/05/2022	2,27%
18/06/2022	2,33%
18/07/2022	2,38%
18/08/2022	2,44%
18/09/2022	2,50%
18/10/2022	2,56%
18/11/2022	2,63%
18/12/2022	2,70%
18/01/2023	2,78%
18/02/2023	2,86%
18/03/2023	2,94%
18/04/2023	3,03%
18/05/2023	3,13%
18/06/2023	3,23%
18/07/2023	3,33%

18/08/2023	3,45%
18/09/2023	3,57%
18/10/2023	3,70%
18/11/2023	3,85%
18/12/2023	4,00%
18/01/2024	4,17%
18/02/2024	4,35%
18/03/2024	4,55%
18/04/2024	4,76%
18/05/2024	5,00%
18/06/2024	5,26%
18/07/2024	5,56%
18/08/2024	5,88%
18/09/2024	6,25%
18/10/2024	6,67%
18/11/2024	7,14%
18/12/2024	7,69%
18/01/2025	8,33%
18/02/2025	9,09%
18/03/2025	10,00%
18/04/2025	11,11%
18/05/2025	12,50%
18/06/2025	14,29%
18/07/2025	16,67%
18/08/2025	20,00%
18/09/2025	25,00%
18/10/2025	33,33%
18/11/2025	50,00%
18/12/2025	100,00%

Repactuação:

Não se aplica à presente emissão

Resgate Antecipado:

A qualquer tempo a partir do 37º (trigésimo sétimo) mês, inclusive, contado da Data de Emissão.

As características acima contemplam o previsto na Escritura de Emissão e aditamentos subsequentes, celebrados até o encerramento do exercício de 2019, quais sejam 1º Aditamento à Escritura de Emissão, celebrado em 17 de dezembro de 2013, 2º Aditamento à Escritura de Emissão, celebrado em 23 de setembro de 2016, 3º Aditamento à Escritura de Emissão, celebrado em 22 de dezembro de 2016, 4º Aditamento à Escritura de Emissão, celebrado em 07 de agosto de 2017, 5º Aditamento à Escritura de Emissão, celebrado em 15 de dezembro de 2017, 6º Aditamento à Escritura de Emissão, celebrado em 10 de agosto de 2018 e 7º Aditamento à Escritura de Emissão, celebrado em 19 de outubro de 2018.

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Conforme informações prestadas pela Emissora, os recursos obtidos por meio da Emissão foram destinados para o capital de giro da Emissora

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

Realizada Assembleia Geral de Debenturistas em 10 de janeiro de 2019 na qual foram aprovadas a (i) ratificação das autorizações da AGD de 15 de outubro de 2018, quanto a autorização para a redução do endividamento do montante equivalente a R\$300.000.000,00; (ii) ratificação a manutenção do spread da Remuneração da Emissão, ficando definida como 100% do CDI, acrescida de 2,70% a.a.; (iii) ratificação do início do período de amortização para 18 de janeiro de 2020; e (iv) autorização ao Agente Fiduciário para prática de todos os atos para correto aperfeiçoamento da referida Assembleia. [Veja na íntegra](#)

Realizada Assembleia Geral de Debenturistas em 24 de maio de 2019, na qual foi aprovado o (i) Resgate Antecipado Facultativo Total da Emissão, com a dispensa do prêmio previsto nos termos do item 6.25 da Escritura de Emissão, bem como a dispensa de comunicação formal pela Emissora aos Debenturistas previsto na Escritura de Emissão. [Veja na íntegra](#)

1º POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2019	-	-	-	-
31/12/2018	R\$11.393.89633000	R\$32.12054453	R\$11.426.01687453	R\$ 58.272.686,06

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
5.100	5.100	-	-

EVENTOS REALIZADOS – 2019

Data	Evento	Valor Unitário
18/01/2019	Remuneração	R\$ 84.50963428
18/02/2019	Remuneração	R\$ 84.50963428
18/03/2019	Remuneração	R\$ 72.39859472
18/04/2019	Remuneração	R\$ 92.59075525
18/05/2019	Remuneração	R\$ 80.47113609
07/06/2019	Resgate Antecipado - Remuneração	R\$ 56.27031798
07/06/2019	Resgate Antecipado - Amortização	R\$ 11.393.89633000

No exercício de 2019, não ocorreram os eventos de 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.

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.

EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE DEBÊNTURES

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:	JHSF Participações S.A
Emissão:	7ª emissão de debêntures

Valor da Emissão:	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)
Quantidade de Debêntures Emitidas:	100.000 (cem mil debêntures)
Espécie:	com Garantia Real
Prazo de Vencimento:	01/12/2019
Garantias da Emissão:	Alienação fiduciária de imóveis; Cessão fiduciária de Conta Vinculada e de Valores de Venda
Taxa de Juros	100% a.a. do CDI acrescida de sobretaxa de 4,27% a.a.
Situação da Emissora	Resgate Antecipado ocorrido em 29/11/19

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

A presente emissão não possui classificação de risco.

ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

Não temos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações, no exercício de 2019. Informamos que não havia previsão de cálculo de covenants e limites financeiros para a presente emissão.

GARANTIA

Para assegurar o cumprimento das obrigações pecuniárias, principais e acessórias, da Emissora sob as Debêntures, nos termos e condições previstos nos Contratos de Garantias, foram constituídas as seguintes garantias:

(i) a Shopping Cidade Jardim cedeu fiduciariamente ao Agente Fiduciário, na condição de representantes dos Debenturistas, todos e quaisquer direitos creditórios, de titularidade da Shopping Cidade Jardim S.A., presentes e futuros, correspondente a 50,01% (cinquenta vírgula um centésimo por cento) da totalidade dos direitos creditórios, decorrentes de contratos de locação comercial dos Salões Comerciais celebrados entre o Shopping Cidade Jardim, a JHSF e a Algarves e os lojistas nele instalados;

(ii) a JHSF Salvador constituiu hipoteca de 4º (quarto) grau a ser convolada em hipoteca de 1º (primeiro) grau, após a liquidação das dívidas garantidas por hipoteca sobre o Imóvel com os recursos oriundos da Alienação Cidade Jardim sobre a totalidade da parte ideal equivalente a 26,01% (vinte e seis vírgula um centésimo por cento) do Imóvel de propriedade da JHSF Salvador;

(iii) Hipoteca de 2º (segundo) grau sobre a parte ideal equivalente a 68% (sessenta e oito por cento) do imóvel que está localizado o Catarina Fashion Outlet, objeto da matrícula nº 39.102 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque, Estado de São Paulo, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas em favor dos Debenturistas e dos Debenturistas Garantidos;

(iv) Hipoteca de sobre a parte ideal equivalente a 40,01% (quarenta vírgula um centésimo por cento) do imóvel que integra o Shopping Ponta Negra, constituída por meio da Escritura Pública Ponta Negra, matriculado sob o nº 46.941 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus (AM);

(v) Cessão Fiduciária Ponta Negra, correspondente à (i) a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor do Banco do Brasil e dos titulares das Debêntures, representados pelo Agente Fiduciário, e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários permitidos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, nos termos e condições previstos neste Contrato, os bens a seguir descritos: (a) a totalidade dos direitos creditórios futuros decorrentes do pagamento pelo Comprador à JHSF Malls em razão do preço de aquisição de 30% (trinta por cento) da participação societária na Cidade Jardim Shops S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.634.535/0001-85 que é a única titular do empreendimento denominado Cidade Jardim Shops do tipo shopping center, equivalente a R\$11.357.000,00 (onze milhões, trezentos e cinquenta e sete mil reais); (b) a totalidade dos recebíveis decorrentes da alienação futura de cotas emitidas pelo Fundo de titularidade da JHSF Malls, nesta data, equivalente a 1.220.550 (um milhão duzentos e vinte mil quinhentas e cinquenta) cotas emitidas pelo Fundo;

(vi) a Fiadora, a JHSF Incorporações e a Corbas constituiu alienação fiduciária sobre 110.597.312 (cento e dez milhões, quinhentos e noventa e sete, trezentas e doze) ações de emissão da Shopping Cidade Jardim, correspondentes a 100% (cem por cento) do capital social da Emissora, sendo 26.511.358 (vinte e seis milhões, quinhentas e onze mil, trezentas e cinquenta e oito) ações de titularidade da Garantidora, 84.085.952 (oitenta e quatro milhões, oitenta e cinco mil, novecentos e cinquenta e duas) ações de titularidade da JHSF Incorporações e 2 (duas) ações de titularidade da Corbas; e

(vii) Fiança prestada pela JHSF PARTICIPAÇÕES S.A., nos termos do artigo 818 e seguintes do Código Civil.

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 07 de junho 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"