

Exercício 2018

RELATÓRIO ANUAL

**Sociedade Administradora de Estacionamentos e
Serviços S.A.**

1ª Emissão de Debêntures

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA..... | 3 |
| CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES..... | 3 |
| DESTINAÇÃO DE RECURSOS..... | 7 |
| ASSEMBLÉIAS DE DEBENTURISTAS..... | 7 |
| POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES..... | 9 |
| EVENTOS REALIZADOS - 2018..... | 10 |
| AGENDA DE EVENTOS - 2019..... | 10 |
| OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA..... | 10 |
| EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE DEBÊNTURES..... | 10 |
| CLASSIFICAÇÃO DE RISCO..... | 13 |
| INFORMAÇÕES RELEVANTES..... | 13 |
| GARANTIA..... | 13 |
| DECLARAÇÃO..... | 14 |

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

| | |
|-------------------------------|---|
| Denominação Comercial: | Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços S.A. |
| Endereço da Sede: | Avenida Magalhães de Castro, 4.800, torre 3, 27º andar |
| Telefone / Fax: | (11) 3702-1900/ 3702-2113 |
| D.R.I.: | - |
| CNPJ: | 08.280.626/0001-00 |
| Auditor: | Ernest Young Auditores Independentes |
| Atividade: | Prestação de serviços de guarda e estacionamento de veículos em pontos fixos, bem como em shows e eventos artísticos. |
| Categoria de Registro: | Sociedade de Capital Fechado |

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**Registro CVM nº:**

Dispensa de registro na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09, por se tratar de oferta pública com esforços restritos

Número da Emissão:

1ª Emissão

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

SASS11

Código ISIN:

BRSASSDBS003

Escriturador:

Banco Bradesco S.A.

Banco 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:

1.000 (mil) Debêntures

Número de Séries:

Série única

Valor Total da Emissão:

R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais)

Valor Nominal:

R\$ 10.000,00 (dez mil reais)

Forma:

Nominativa e escritural

Espécie:

Quirografária, com garantias fidejussória e real adicionais

Conversibilidade:

As debêntures não eram conversíveis em ações da Emissora

Permuta:

Não se aplicava à presente emissão

Poder Liberatório:

Não se aplicava à presente emissão

Opção:

Não se aplicava 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:

Não se aplicava à presente emissão

Pagamento da Atualização:

Não se aplicava à 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% |

Fundo de Amortização:

Não foi constituído Fundo de Amortização de Debêntures

Prêmio:

Aplicável nos termos da cláusula 6.2.5 da Escritura de Emissão

Repactuação:

Não se aplicava à presente emissão

Resgate Antecipado:

A partir do 37º (trigésimo sétimo) mês, inclusive, contado da Data de Emissão, as Debêntures podiam, a critério da Emissora, a qualquer momento, ser resgatadas integralmente ou amortizadas parcialmente

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

ASSEMBLÉIAS DE DEBENTURISTAS

Realizada Assembleia Geral de Debenturistas em 15 de outubro de 2018 na qual foram aprovadas (i) autorização para que a JHSF Malls S.A., inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.859.510/0001-68 ("Vendedora" ou "JHSF Malls") aliene ao XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FIL, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.757.546/0001-00 ("Fundo" ou "Comprador"): (a) 49% (quarenta e nove por cento) da participação societária da Vendedora na Shopping Bela Vista S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.389.814/0001-34 ("Bela Vista"); (b) 49,99% (quarenta e nove inteiro e noventa e nove centésimos por cento) da participação societária da Vendedora na Shopping Ponta Negra S.A., inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.547.849/0001-54 ("Ponta Negra"); (c) fração ideal correspondente a 32% (trinta e dois por cento) do imóvel localizado no limite da faixa de domínio do Departamento de Estradas de Rodagem – DER, distante 60,00m do eixo da Rodovia Castelo Branco – SP 280, estaca 522 + 18,00m, no Km 59 + 701,11, na cidade de São Roque, estado de São Paulo, no qual encontra-se construído o Catarina Fashion Outlet, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 39.102, do Registro de Imóveis da Comarca de São Roque/SP ("Catarina Fashion Outlet"); (d) fração ideal correspondente a 16,99% (dezesseis inteiros e noventa e nove centésimos por cento) do imóvel no qual encontra-se construído o empreendimento "Shopping Cidade Jardim", situado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 192.595 do 18º Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Shopping Cidade Jardim"); e (e) se confirmando o interesse do Comprador, 30% (trinta por cento) dos direitos de exploração comercial do imóvel em que está sendo desenvolvido o empreendimento de shopping center denominado Shops, localizado na Cidade de São Paulo/SP ("Shops") detidos pela Vendedora ("Alienação de Ativos"); (ii) autorização para a Vendedora ceder à Ápice Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Securitizadora") os créditos imobiliários correspondentes as parcelas a prazo devidas pelo Fundo em razão da aquisição do Shopping Cidade Jardim e do Catarina Fashion Outlet, bem como juros, correção monetária, multas, penalidades, indenizações, despesas e demais encargos previstos nos Compromissos de Venda e Compra de Fração Ideal dos Imóveis atrelados a tais parcelas a prazo ("Créditos Imobiliários") representados por 7 (sete) cédulas de crédito imobiliário fracionárias emitidas pela Vendedora ("CCI"), os quais serão vinculados pela Securitizadora a emissões de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), nos termos da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e normativos da CVM, em especial da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada e da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, sendo a referida cessão condicionada à assinatura do termo de liberação da garantia de que trata o inciso (iii) abaixo ("Securitização"); (iii) a liberação das seguintes garantias constituídas no âmbito da Emissão: a. hipotecas constituídas no âmbito da Emissão sobre: (I) a fração ideal de 32% (trinta e dois por cento) do imóvel que integra o Catarina Fashion Outlet ("Hipoteca CFO"), constituída nos termos da "Escritura Pública de constituição de Hipoteca e Outras Avenças", lavrada em 26 de julho de 2017, nas notas do Cartório do 19º Tabelião de Notas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; no livro 4262, folhas 81 a 97, conforme R.17, de 23 de outubro de 2017, do Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Roque, Estado de São Paulo ("Escritura Pública CFO"); (II) a fração ideal de 24,99% (vinte e quatro inteiros e noventa e nove centésimos por cento) do imóvel que integra o Shopping Bela Vista ("Shopping Bela Vista" e "Hipoteca Bela Vista", respectivamente), constituída nos termos da "Escritura Pública de constituição de Garantia Hipotecária", lavrada em 21 de dezembro de 2016, nas notas do Cartório do 14º Tabelião de Notas da Cidade de São Paulo, Estado de São

Paulo; no livro 4754, páginas folhas 217, conforme R.14, de 14 de março de 2017, do 3º Registro de Imóveis da Cidade de Salvador, Estado da Bahia ("Escritura Pública Bela Vista"); e (III) a fração ideal de 39,99% (trinta e nove inteiros e noventa e nove centésimos por cento) do imóvel que integra o Shopping Ponta Negra ("Shopping Ponta Negra" e "Hipoteca Ponta Negra", respectivamente), constituída nos termos da "Escritura Pública de constituição de Hipoteca e Outras Avenças", lavrada em 05 de abril de 2017, nas notas do Cartório do Tabelião de Notas da Cidade de Pirapora do Bom Jesus, Estado de São Paulo; no livro 170, páginas 285 a 304, conforme R.3, de 25 de maio de 2017, do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de Manaus, Estado do Amazonas ("Escritura Pública Ponta Negra"); e b. cessão fiduciária constituída sobre parcela equivalente a 16,99% (dezesesse inteiros e noventa e nove centésimos por cento) de todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes da exploração comercial do Shopping Cidade Jardim descritos ("Direitos Creditórios" e "Cessão Fiduciária" e, em conjunto com Hipoteca CFO, Hipoteca Bela Vista e Hipoteca Ponta Negra, "Garantias da Emissão Liberadas"), constituída nos termos da "Escritura Pública de constituição de Hipoteca, de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças", lavrada em 13 de dezembro de 2013, nas notas do Cartório do 12º Tabelião de Notas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; no livro 3199, páginas 019 a 060, registrada no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da cidade e estado de São Paulo em 28 de dezembro de 2016 sob o nº 3.631.646 ("Escritura Pública Cidade Jardim" e, em conjunto com a Escritura Pública CFO, Escritura Pública Bela Vista e Escritura Pública Ponta Negra, "Escrituras Públicas"); (iv) a constituição de alienação fiduciária sobre as frações ideais referidas no inciso (iii), alínea (a) acima e a fração ideal equivalente a 16,99% (dezesesse inteiros e noventa e nove centésimos por cento) do Shopping Cidade Jardim ("Alienações Fiduciárias de Frações Ideais de Imóveis") e de cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios referidos no inciso (iii), alínea (b) acima, ("Cessão Fiduciária de Recebíveis"), em favor da Securitizadora, no âmbito das emissões dos CRI, como garantia de todas as obrigações devidas aos titulares de CRI, incluindo mas não se limitando ao valor principal de parcela do preço de aquisição parcelado das frações ideais do Catarina Fashion Outlet e do Shopping Cidade Jardim, acrescido de juros, atualização monetária, multas, penalidades, indenizações, despesas e demais encargos ("Obrigações Garantidas do CRI"); (v) autorização para a Emissora, a JHSF Participações e as demais sociedades controladas e sob controle comum e coligadas da JHSF Participações ("Grupo JHSF") utilizarem, após realizada a integralização de cotas do Fundo pela JHSF Malls, em até 120 (cento e vinte) dias contados da data de assinatura dos Termos de Liberação, os recursos obtidos com a Alienação de Ativos e a operação de Securitização na seguinte ordem: (a) prioritariamente, para o pagamento de impostos e despesas relacionadas com as operações de Alienação de Ativos e Securitização; (b) a liquidação da totalidade dos mútuos, empréstimos e quaisquer outras dívidas contraídos pela Ponta Negra e pela Bela Vista por meio do (I) Contrato de Financiamento Mediante Repasse de Recursos do BNDES Nº 21/00666-0 celebrado entre a Bela Vista, o Banco do Brasil S.A. ("BB"), na qualidade de agente financeiro e a JHSF Participações, na qualidade de fiadora, em 15 de abril de 2013 e (II) pela Cédula de Crédito Bancário BNDES FINEM nº 4.002.2013-1 emitida pela Ponta Negra em favor do Banco Bradesco S.A. ("Bradesco") em 06 de dezembro de 2011 (em conjunto "Contratos de Repasse"); (c) o resgate antecipado da totalidade das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantias fidejussória e real adicional, da 1ª emissão, da Ponta Negra ("Debêntures Ponta Negra"); e (d) após o pagamento das obrigações previstas nos incisos (a) a (c) acima, os recursos remanescentes do Montante Inicial (conforme definido abaixo) serão utilizados, para pagamento antecipado parcial da CCB BB (conforme definido abaixo) (sendo os itens (b) a (d) em conjunto denominados como "Redução de Endividamento"). A totalidade dos recursos obtidos, após a integralização das cotas do Fundo pela JHSF Malls, com a Alienação de Ativos e a operação de Securitização, considerando a Redução de Endividamento, deverá observar os seguintes limites: (1) o montante equivalente a R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("Montante Inicial") recebidos pela JHSF Malls deverá ser utilizado integralmente para efetivar a Redução de Endividamento, sendo certo que o BB receberá no mínimo R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais) e o Bradesco receberá aproximadamente R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais); (2) após a Redução de Endividamento com o Montante Inicial, o montante equivalente a até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Montante JHSF") deverá ser utilizado pelo Grupo JHSF, prioritariamente para o pagamento de impostos e despesas relacionadas com as operações de Alienação de Ativos e Securitização, descritos no inciso (a) acima, e em caso de sobras, estas deverão ser direcionadas para redução de endividamento no BB; (3) por ocasião da venda das quotas do Fundo detidas pela JHSF Malls e do recebimento de créditos detidos contra o Fundo, decorrentes da Transação, a JHSF utilizará 70% (setenta por cento) do valor monetizado, líquido de custos ("Montante Adicional"), para o pagamento antecipado de dívidas contraídas pelo Grupo JHSF junto ao BB e ao Bradesco, de forma que a proporção dos pagamentos antecipados de dívidas, considerando o Montante Inicial e o Montante Adicional, deverá ser de 67% (sessenta e sete por cento) para o BB e 33% (trinta e três por cento) para o Bradesco. Considerando que com a efetivação da Redução de Endividamento ocorrerá um desbalanceamento na proporção de 67% para o BB e 33% para o Bradesco, os primeiros recursos do Montante Adicional, até totalizarem R\$60.000.000,00, deduzidos eventuais pagamentos oriundos das sobras citadas no item (2) anterior, deverão ser destinados exclusivamente ao BB, de

forma a reequilibrar tais proporções entre os credores; e (4) concomitante a liberação dos 70% previstos no item (3), 30% do valor monetizado, livre de custos, limitado ao montante de R\$70.000.000,00, poderá ser utilizado livremente pelo Grupo JHSF; (vi) em razão do item (iii) acima, a constituição pela JHSF Malls de cessão fiduciária em garantia da totalidade das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão sobre (a) eventuais recebíveis devidos a prazo pelo Fundo à JHSF Malls em razão do saldo do preço de aquisição não quitado pelo Fundo no âmbito da Alienação de Ativos que não sejam objeto da Securitização; e (b) os recebíveis decorrentes da alienação das cotas e/ou de derivativos relacionados as cotas do Fundo de titularidade da JHSF Malls (em conjunto "Cessão Fiduciária Adicional"), sendo que a Cessão Fiduciária Adicional será compartilhada com (I) as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantias fidejussória e real adicional, da 1ª emissão da Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços; (II) as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia real adicional, da 5ª emissão da JHSF Participações S.A.; (III) as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantias fidejussória e real, da 1ª emissão da Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços S.A.; (IV) as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantias fidejussória e real adicional, da 1ª emissão da Sustenta Comercializadora de Energia S.A.; (V) as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantias fidejussória e real adicional, da 2ª emissão da JHSF Malls S.A. (na qualidade de sucessora da Vila Catarina Shopping S.A.); (VI) as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantias fidejussória e real adicional, da 1ª emissão da JHSF Malls S.A. (na qualidade de sucessora da Shopping Cidade Jardim S.A.) (em conjunto, "Debêntures Garantidas") e (VII) a CCB BB (conforme definido abaixo); (vii) autorização para que o Agente Fiduciário assine termo de anuência referente às alterações realizadas na Cédula de Crédito Bancário nº 191.100.819, emitida em 18 de setembro de 2015 pela JHSF Participações S.A. em favor do Banco do Brasil S.A. ("CCB BB"), por meio do (a) do "Primeiro Aditivo de Retificação e Ratificação à Cédula de Crédito Bancário nº 191.100.819"; (b) do "Segundo Aditivo de Retificação e Ratificação à Cédula de Crédito Bancário nº 191.100.819"; (c) do "Terceiro Aditivo de Retificação e Ratificação à Cédula de Crédito Bancário nº 191.100.819" e (d) do "Quarto Aditivo de Retificação e Ratificação à Cédula de Crédito Bancário nº 191.100.819" (em conjunto os "Aditamentos à CCB"); (viii) anuir e ratificar a incorporação da Vila Catarina Shopping S.A. ("Vila Catarina") pela JHSF Malls, conforme aprovado nos termos da Assembleia Geral Extraordinária da JHSF Malls, realizada em 31 de dezembro de 2017, às 10h:00m, registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob nº 185.740/18-2, em sessão de 19 de abril de 2018, rerratificada pela Assembleia Geral Extraordinária da JHSF Malls, realizada em 29 de março de 2018, às 9h:00m, registrada na JUCESP sob nº 185.746/18-4, em sessão de 19 de abril de 2018, e também rerratificada pela Assembleia Geral Extraordinária da JHSF Malls, realizada em 05 de outubro de 2018, às 9h:00m, com os documentos ainda pendentes de registro perante a JUCESP, bem como também aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária da Vila Catarina, realizada em 31 de dezembro de 2017, às 10h:00m, registrada na JUCESP sob nº 185.741/18-6, em sessão de 19 de abril de 2018, ("Incorporação Vila Catarina"); (ix) não declaração do Vencimento Antecipado das Debêntures em razão do não atendimento dos prazos previstos na Escritura de Emissão para disponibilização ao Agente Fiduciário de cópia das demonstrações financeiras completas da Emissora relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, conforme previsto no item 7.1 (i) da Escritura de Emissão; e (x) a autorização para que a Emissora, a Garantidora e o Agente Fiduciário pratiquem imediatamente todos os atos necessários para a efetivação das deliberações constantes da presente Assembleia Geral de Debenturistas ("AGD"), incluindo, mas não se limitando, a assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para formalizar as deliberações aprovadas nesta data.

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.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES¹

| Data | Valor Nominal | Juros | Preço Unitário | Financeiro |
|------------|--------------------|----------------|--------------------|-------------------|
| 31/12/2018 | R\$11.393.89633000 | R\$32.12054453 | R\$11.426.01687453 | R\$ 11.426.016,87 |
| 31/12/2017 | R\$11.393.89633000 | R\$38.01799109 | R\$11.431.91432109 | R\$ 11.431.914,32 |

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.

| Emitidas | Canceladas | Em Tesouraria | Em Circulação |
|----------|------------|---------------|---------------|
| 9.400 | 9.400 | - | - |

EVENTOS REALIZADOS - 2018

| Data | Evento | Valor Unitário |
|------------|-------------|-----------------|
| 18/01/2018 | Remuneração | R\$ 88,90602615 |
| 18/02/2018 | Remuneração | R\$ 84,12364326 |
| 18/03/2018 | Remuneração | R\$ 82,52478336 |
| 18/04/2018 | Remuneração | R\$ 84,74132916 |
| 18/05/2018 | Remuneração | R\$ 84,42044286 |
| 18/06/2018 | Remuneração | R\$ 80,38629714 |
| 18/07/2018 | Remuneração | R\$ 88,45601282 |
| 18/08/2018 | Remuneração | R\$ 92,49310956 |
| 18/09/2018 | Remuneração | R\$ 80,38629714 |
| 18/10/2018 | Remuneração | R\$ 84,47137358 |
| 18/11/2018 | Remuneração | R\$ 80,47113609 |
| 18/12/2018 | Remuneração | R\$ 84,50963428 |

No exercício de 2018, não ocorreram os eventos de resgate, amortização e conversão.

AGENDA DE EVENTOS - 2019

| Data | Evento |
|------------|--------------------------|
| 18/01/2019 | Remuneração |
| 18/02/2019 | Remuneração |
| 14/03/2019 | Remuneração |
| 14/03/2019 | Amortização |
| 18/03/2018 | Remuneração |
| 21/03/2019 | Resgate Antecipado Total |

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2018, até a data do resgate antecipado total das debêntures, em 21 de março de 2019, a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo a todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão.

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 |

RELATÓRIO ANUAL 2018

| | |
|-----------------------------|---|
| | 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 | Adimplente com as Obrigações Pecuniárias |

| | |
|---|---|
| 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 | Adimplente com as Obrigações Pecuniárias |

| | |
|---|--|
| 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 | Adimplente com as Obrigações Pecuniárias |

| | |
|---|--|
| 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 |

RELATÓRIO ANUAL 2018

| | |
|---|--|
| Situação da Emissora | Adimplente com as Obrigações Pecuniárias |
| Emissora: | 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 | Adimplente com as Obrigações Pecuniárias |

| | |
|---|--|
| 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 | Adimplente com as Obrigações Pecuniárias |

| | |
|---|---|
| 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 | Adimplente com as Obrigações Pecuniárias |

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão.

INFORMAÇÕES RELEVANTES

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 até o resgate total das debêntures, que ocorreu em 21 de março de 2019.

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, constituiu 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 virgula 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 virgula 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 virgula 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, para assegurar o fiel, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, para assegurar o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas na Escritura pela Emissora, obrigando-se como fiadora, principal e solidariamente responsáveis pelo pagamento de todos os valores devidos no âmbito de referida Escritura, conforme os termos e condições definidos no Contrato de Fiança.

A garantia fidejussória pode ser afetada pela existência de dívida das garantidoras, de natureza fiscais, trabalhistas e com algum tipo de preferência. A análise da garantia fidejussória, não contempla análise de todo o passivo das garantidoras.

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 total das debêntures, que ocorreu em 21 de março de 2019, o qual ensejou a quitação integral das debêntures por parte da Emissora.

São Paulo, abril de 2019.



"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 2018 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"