

JHSF MALLS S.A.

CNPJ/ME nº 07.859.510/0001-68 - NIRE 35.300.328.400

Ata da Reunião do Conselho de Administração, realizada em 19 de setembro de 2022

1. Data, Hora e Local: Em 19 de setembro de 2022, às 9:00 horas, na sede social da JHSF Malls S.A. ("Companhia" ou "JHSF Malls"), localizada na Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, primeiro subsolo, administração do Shopping Cidade Jardim (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. **2. Convocação e Presença:** Dispensada, nos termos do artigo 20, parágrafo 4, do estatuto social da Companhia, por estarem presentes todos os membros do Conselho de Administração da Companhia, presencialmente ou por meio de conferência telefônica, na forma do artigo 20 do estatuto social da Companhia, os Srs. José Auriemo Neto, Richard Barczinski, Eduardo Silveira Camara, Thiago Alonso de Oliveira e Wilmar Silva Rodriguez. **3. Mesa:** Presidente: **José Auriemo Neto;** Secretário: **Thiago Alonso de Oliveira.** **4. Ordem do Dia:** Examinar, discutir e deliberar sobre: (i) a realização, pela Companhia, da repactuação de determinados termos e condições das Debêntures (conforme definido abaixo) e da Escritura de Emissão (conforme definido abaixo), incluindo, mas não se limitando a: (a) a alteração do cronograma de pagamento de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série e/ou do saldo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, bem como das respectivas remunerações, de modo a prever que não serão pagos quaisquer valores a título de amortização das Debêntures de ambas as Séries até o mês calendário de dezembro de 2024 (exclusive) ("Período de Carência"), sendo certo que, a Remuneração passará a ser devida a partir de 29 de setembro de 2022 (inclusive) até a integral liquidação das Debêntures e que as referidas alterações, caso aprovadas, também serão aplicadas aos CRI DI e aos CRI IPCA; (b) a alteração da remuneração das Debêntures da Segunda Série, a partir de 29 de setembro de 2022 (inclusive), mediante o aumento do Spread Ordinário IPCA, passando de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano para 6,90% (seis inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, observado que todo o valor apurado e devido a título de Remuneração da Segunda Série até 28 de setembro de 2022 (exclusive) será apurado levando-se em consideração o Spread Ordinário IPCA vigente antes de 28 de setembro de 2022, sendo certo que, referida alteração caso aprovada, também será aplicada aos CRI IPCA; (c) alteração da definição de "Dívida Líquida" constante do item (iii), da Cláusula 7.1.3 da Escritura de Emissão, sendo certo que, referida alteração caso aprovada, também será aplicada ao Termo de Securitização; (d) a alteração da Cláusula 7.1.2., inciso (ix), (xix), (xxiv), (xxv), (xxviii), (xxix) e (xxxiii) da Escritura de Emissão, sendo certo que, referida alteração caso aprovada, também será aplicada ao Termo de Securitização; (e) a exclusão dos incisos (xxx) e (xxxii) da Cláusula 7.1.2 da Escritura de Emissão, de modo a refletir a dispensa permanente dessas obrigações, com a consequente renumeração das Cláusulas posteriores, sendo certo que, referida alteração caso aprovada, também será aplicada ao Termo de Securitização; (f) a criação de um evento de Amortização Extraordinária Obrigatória Período de Carência sendo certo que, referida alteração caso aprovada, também serão aplicadas aos CRI DI e aos CRI IPCA; (g) a liberação de garantias constituídas em favor da Securitizadora no âmbito da Emissão e a consequente alteração dos Documentos da Securitização, de forma a refletir a referida liberação das garantias ("Garantias Sujeitas a Liberação"), quais sejam: a. alienação fiduciária de fração ideal correspondente a 26,01% (vinte e seis inteiros e um centésimo por cento) do Imóvel Bela Vista, constituída pelo Shopping Bela Vista S.A., nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Bela Vista; e, b. alienação fiduciária de fração ideal, correspondente a 40,01% (quarenta inteiros e um centésimo por cento) do Imóvel Ponta Negra, constituída pela Ponta Negra, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Ponta Negra; (h) a constituição de novas garantias em substituição as Garantias Sujeitas a Liberação ("Novas Garantias"), quais sejam: a. a alienação fiduciária de imóvel referente ao Shopping Cidade Jardim será mantida e passará a englobar, para todos os fins, a matrícula referente à expansão do Shopping Cidade Jardim, refletindo um aumento da área bruta locável em 10.404 m², de modo que a área bruta locável passará de 39.012 m² para 49.414 m² ("Expansão SCJ"); b. a cessão fiduciária dos recebíveis referente ao Shopping Cidade Jardim será mantida e passará a englobar, para todos os fins, os recebíveis equivalentes à 50,01% (cinquenta inteiros e um centésimo por cento), atuais e futuros, que venham a ser de titularidade da Emissora decorrentes da exploração comercial da Expansão SCJ ("Novas Garantias SCJ") que venham a ser de titularidade da Companhia; c. a alienação fiduciária e cessão fiduciária referentes ao Catarina Fashion Outlet será mantida e passará a englobar, para todos os fins, mais três matrículas referentes à expansão do Catarina Fashion Outlet, refletindo um aumento da área bruta locável em 22.743 m², de modo que a área bruta locável passará de 29.317 m² para 52.060 m² ("Expansão CFO"); e, d. a cessão fiduciária dos recebíveis referente ao Catarina Fashion Outlet será mantida e passará a englobar, para todos os fins, os recebíveis equivalentes à 50,01% (cinquenta inteiros e um centésimo por cento), que venham a ser de titularidade da Emissora decorrentes da exploração comercial da Expansão CFO ("Novas Garantias CFO") e em conjunto com Novas Garantias SCJ, as "Novas Garantias", atuais e futuras, que venham a ser de titularidade da Companhia; (ii) a autorização à diretoria da Companhia e de suas controladas, ou aos seus procuradores, para praticar todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à formalização das deliberações descritas no item (i) acima, incluindo, mas não se limitando a negociação, definição dos termos e condições e celebração da AGD, dos aditamentos à Escritura de Emissão e aos Contratos de Garantia, seja na forma de aditamentos ou na celebração de novos contratos relacionados as Novas Garantias; e (iii) a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela diretoria da Companhia e de suas controladas, ou por seus procuradores, para a formalização das deliberações descritas nos itens (i) e (ii) acima. **5. Deliberações:** Após discutida a matéria constante da Ordem do Dia, os membros do Conselho de Administração, por unanimidade e sem ressalvas, deliberaram o quanto segue: (i) aprovar a realização, pela Companhia, da repactuação de determinados termos e condições das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em três séries, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da Companhia ("Debêntures"), emitidas nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Três Séries, para Colocação Privada, da JHSF Malls S.A.", celebrado em 20 de maio de 2019 entre a Companhia e a True Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Debenturista" ou "Securitizadora"), conforme posteriormente aditado ("Escritura de Emissão"), incluindo, mas não se limitando a: a. a alteração do cronograma de pagamento de amortização do valor nominal unitário das Debêntures da Primeira Série e/ou do valor nominal unitário atualizado das Debêntures da Segunda Série, de modo a prever que não será realizado nenhum pagamento de Amortização durante o Período de Carência, sendo que (a) a Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série passará a ser devida a partir de 29 de setembro de 2022 (inclusive) até a integral liquidação das Debêntures da Segunda Série; (b) todo o valor apurado e devido integralmente incorporado ao valor de principal da respectiva série; e (c) após o encerramento do Período de Carência, os pagamentos de Amortização voltarão a ser realizados mensalmente, na forma do Anexo A à presente assembleia; b. a alteração da remuneração da Debêntures da Segunda Série, a partir de 29 de setembro de 2022 (inclusive), mediante aumento do Spread Ordinário IPCA, passando de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano para 6,90% (seis inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, observado que todo o valor apurado e devido a título de Remuneração das Debêntures de cada série até a data de realização de 28 de setembro de 2022 (exclusive) será apurado levando-se em consideração o Spread Ordinário IPCA vigentes antes da data de realização da 28 de setembro de 2022 e aprovação da alteração de que trata este item; c. a alteração da definição de "Dívida Líquida" constante do item (iii), da Cláusula 7.1.3, a qual passará a vigorar com a seguinte redação: "Dívida Líquida" significa a soma algébrica dos empréstimos, financiamentos, instrumentos de mercado de capitais, local e internacional, do saldo dos derivativos da Emissora, menos (a) as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, (b) 66% (sessenta e seis por cento) do saldo de contas a receber performados de unidades imobiliárias, com vencimento em até 12 (doze) meses (circulante), limitado a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), e (c) a dívida mandatoriamente conversível" d. a alteração da Cláusula 7.1.2. incisos (ix), (xix), (xxiv), (xxv), (xxviii) e (xxix) da Escritura de Emissão, de forma a estabelecer novos valores de corte (thresholds), as quais passarão a vigorar com as seguintes redações: "(ix) vencimento antecipado de quaisquer empréstimos, financiamentos ou operações de dívida ou financeiras ("Dívida Financeira") da Emissora (ainda na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$50.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão; (...) (xix) caso seja verificado pela Securitizadora que o Índice de Cobertura, apurado nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, se encontra inferior a 1,15 (um inteiro e quinze centésimos) vezes, utilizando a média dos últimos 4 (quatro) Relatórios Gerenciais Mensais, sem prejuízo da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória do Índice de Cobertura; (...) (xxiv) protesto legítimo de títulos contra a Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de intimação para pagamento do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (b) o protesto foi cancelado ou sustado; ou (e) a exigibilidade do protesto foi suspensa por sentença judicial; (xxv) sentença condenatória transitada em julgado por órgãos governamentais, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, de valor individual ou agregado superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a Emissora tiver contestado a respectiva atuação; (...) (xxviii) não pagamento pela Emissora de sentenças judiciais transitadas em julgado ou decisões arbitrais cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data do respectivo protesto, sequestro ou penhora de bens ou ativos da Emissora ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda de bens e/ou ativos da Emissora cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data do respectivo protesto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia (xxx) descumprimento, em qualquer trimestre durante a vigência desta Emissão, de qualquer um dos seguintes índices financeiros, os quais serão apurados trimestralmente, com base nas demonstrações financeiras ou nas informações trimestrais (ITR) consolidadas da JHSF Participações S.A. calculado pela Emissora e verificado pelo Agente Fiduciário em até 3 (três) Dias Úteis após a divulgação das referidas demonstrações financeiras, observado o disposto no item 9.1, inciso (i), alíneas (a) e (b) abaixo (cada uma, uma "Data de Verificação"), considerando o período de apuração referente aos 12 (doze) meses imediatamente anteriores, sendo a primeira apuração com base nas demonstrações financeiras consolidadas da JHSF Participações S.A. referentes ao período findo em 30 de setembro de 2022, (a) o valor da Dívida Líquida igual ou inferior a R\$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), atualizado anualmente a partir de 30 de junho de 2023 pelo IPCA, e (b) razão entre Dívida Líquida e Patrimônio Líquido da JHSF Participações S.A inferior a 60% (sessenta por cento) (em conjunto, "Índices Financeiros"); e. a exclusão dos incisos (xxx) e (xxxii) da Cláusula 7.1.2., de modo a refletir a dispensa permanente dessas obrigações, com a consequente renumeração das Cláusulas posteriores; f. a criação de um evento de Amortização Extraordinária Obrigatória Período de Carência, de forma que, trimestralmente, durante o período de carência partir de 29 de setembro de 2022 (inclusive) até 30 de dezembro de 2024 (exclusive), nas respectivas Datas de Pagamentos, caso o valor Residual Unitário, após pagamento de juros esteja maior do que 1.343,82723812, a Devedora deverá realizar amortização extraordinária nas Debêntures e consequentemente no CRI no limite do saldo informado, e caso o valor esteja abaixo do saldo informado a Companhia não realizará qualquer amortização; g. a liberação das Garantias Sujeitas a Liberação; h. a constituição das Novas Garantias; (ii) autorizar a diretoria da Companhia e de suas controladas, ou aos seus procuradores, para praticar todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à formalização das deliberações descritas no item (i) acima, incluindo, mas não se limitando a negociação, definição dos termos e condições e celebração da AGD, dos aditamentos à Escritura de Emissão e aos Contratos de Garantia, seja na forma de aditamentos ou na celebração de novos contratos relacionados as Novas Garantias; e (iii) ratificar todos e quaisquer atos já praticados pela diretoria da Companhia e de suas controladas, ou por seus procuradores, para a formalização das deliberações descritas nos itens (i) e (ii) acima. **5.1.** Os termos em letra maiúscula que não expressamente definidos na presente ata terão o significado a eles atribuído na Escritura de Emissão e no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 181ª, 182ª e 183ª Séries da 1ª (Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A.", celebrado em 20 de maio de 2019 entre a Debenturista e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, ("Agente Fiduciário"), conforme aditado ("Termo de Securitização"). **6. Encerramento:** Nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, foram encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata na forma de sumário, a qual foi lida, achada conforme e assinada por todos os conselheiros presentes. **7. Assinaturas:** Mesa: José Auriemo Neto - Presidente; Thiago Alonso de Oliveira - Secretário. Membros do Conselho de Administração: José Auriemo Neto, Richard Barczinski, Eduardo Silveira Camara, Thiago Alonso de Oliveira e Wilmar Silva Rodriguez. São Paulo, 19 de setembro de 2022. **A presente Ata confere com a original lavrada em livro próprio.** José Auriemo Neto - Presidente; Thiago Alonso de Oliveira - Secretário.



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/>