

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/MF nº 08.294.224/0001-65
NIRE 35.300.333.578

COMPANHIA ABERTA DE CAPITAL AUTORIZADO

ATA DE REUNIÃO DE DIRETORIA REALIZADA EM 19 DE OUTUBRO DE 2018

Data, Hora e Local: Em 19 de outubro de 2018, às 18:30 horas, na sede social JHSF Participações S.A., ("Companhia"), localizada na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Presença: Presente a totalidade dos membros da Diretoria da Companhia.

Mesa: Presidente: Sr. **Thiago Alonso de Oliveira**; Secretário: Sr. **João Alves Meira Neto**.

Convocação: Dispensada, tendo em vista a presença da totalidade dos membros da Diretoria.

Ordem do Dia: Examinar, discutir e deliberar sobre, nos termos do artigo 25, §1º, do Estatuto Social da Companhia:

(i) a ratificação da proposta constante do 2º e 3º Aditamento à Carta de Intenções Vinculante Para Aquisição de Ativos visando a alienação de participação minoritária de ativos da Controlada da Companhia, JHSF Malls S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.859.510/0001-68 ("JHSF Malls"), ao XP Malls Fundo de Investimentos Imobiliários FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.757.564/0001-00 ("Fundo XP") ("Operação"), conforme aprovado na Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 02 de maio de 2018 e divulgado ao mercado nos termos do Fato Relevante divulgado em 20 de junho de 2018 e Comunicado ao Mercado divulgado em 1 de agosto de 2018;

(ii) a autorização à prática de todos e quaisquer atos e assinatura de todos e quaisquer documentos pela Diretoria da Companhia e suas controladas que se fizerem necessários para a consumação da Operação, incluindo, mas não se limitando, (a) à celebração de Compromissos de Compra e Venda de Frações Ideais, Contratos de Compra e Venda de Ações e demais instrumentos acessórios aplicáveis, e (b) a tomada de todas as providências, bem como assinar quaisquer documentos que se façam necessários para implementação da Operação;

(iii) a autorização para a prática de todos os atos e celebração de todos os instrumentos necessários à liquidação dos créditos detidos pela Companhia contra a JHSF Malls ("Amortização Créditos contra JHSF Malls"), incluindo mediante dação em pagamento, incluindo, nesse contexto, a possibilidade de transferência de 96.786.809 (noventa e seis milhões, setecentas e oitenta e seis mil oitocentas e nove) ações ordinárias de emissão da Ponta Negra, representativas de

50,01% (cinquenta inteiros e um centésimo por cento) de seu capital social total, bem como créditos detidos pela JHSF Malls contra a sociedade Cidade Jardim Shops S.A., no valor de aproximadamente R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) ("Dação em Pagamento");

(iv) a autorização à JHSF Malls para prestar garantia em favor do Fundo XP no âmbito dos documentos definitivos da Operação;

(v) ratificar a celebração do "*Contrato de Distribuição de Cotas, sob Regime Misto de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação, do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII*" entre o Fundo XP, a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., a XP Vista Asset Management Ltda. e a JHSF Malls ("Contrato de Distribuição"), por meio do qual a JHSF Malls assumirá, entre outras, a obrigação de subscrever e integralizar cotas de emissão do Fundo XP em volume equivalente a até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) no âmbito da distribuição pública com esforços restritos de colocação de até 5.103.199 (cinco milhões, cento e três mil, cento e noventa e nove) cotas da segunda emissão do Fundo XP, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09;

(vi) a cessão pela JHSF Malls à Ápice Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Securitizadora") dos créditos imobiliários correspondentes aos preços de aquisição das frações ideais do Catarina Fashion Outlet e do Shopping Cidade Jardim parcialmente pagos a prazo, em parcelas, nos termos dos compromissos de venda e compra de fração ideal destes imóveis, 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 CCI (conforme definido abaixo) emitidos pela JHSF Malls, os quais serão vinculados pela Securitizadora a emissões de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e normativos da CVM, em especial da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada e da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Securitização");

(vii) a emissão pela JHSF Malls de 6 (seis) cédulas de crédito imobiliário fracionárias para representar os Créditos Imobiliários, por meio do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Fracionárias sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI"), sendo **(a)** os valores devidos nos termos do Compromisso de Compra e Venda de Frações Ideais do Catarina Fashion Outlet representados pelas cédulas de crédito imobiliário, série "XPML0818/1", nº 001 ("CCI Catarina 1") e nº 002 ("CCI Catarina 2" e, em conjunto com a CCI Catarina 1, as "CCI Catarina"); e **(b)** os valores devidos nos termos do Compromisso de Compra e Venda de Frações Ideais do Shopping Cidade Jardim representadas pelas cédulas de crédito imobiliário série "XPML0818/2", nº 001 ("CCI Cidade Jardim 1"), nº 002 ("CCI Cidade Jardim 2"), nº 003 ("CCI Cidade Jardim 3") e nº 004 ("CCI Cidade Jardim 4" e, em conjunto com a CCI Cidade Jardim 1, CCI Cidade Jardim 2 e CCI Cidade Jardim 3, "CCI Cidade Jardim", sendo as CCI Catarina e as CCI Cidade Jardim doravante referidas como "CCI");

(viii) a constituição, pela JHSF Malls, de alienação fiduciária sobre:

- a. a fração ideal de 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 empreendimento de shopping center denominado “Catarina Fashion Outlet”, objeto da matrícula nº 39.102 do Registro de Imóveis da Comarca de São Roque, Estado de São Paulo (“Catarina Fashion Outlet”), em favor da Securitizadora, no âmbito das emissões dos CRI, como garantia de todos os Créditos Imobiliários vinculados à CCI Catarina 2 (“Obrigações Garantidas Alienação Fiduciária Catarina” e “Alienação Fiduciária Catarina”);
- b. a fração ideal de 16,99% (dezesseis inteiros e noventa e nove centésimos por cento) do imóvel localizado à Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no qual encontra-se construído o empreendimento denominado “Shopping Cidade Jardim”, objeto da matrícula nº 192.595 do 18º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo (“Shopping Cidade Jardim”), em favor da Securitizadora, no âmbito das emissões dos CRI, como garantia de todos os Créditos Imobiliários vinculados à CCI Cidade Jardim 1 (“Obrigações Garantidas Alienação Fiduciária Cidade Jardim” e “Alienação Fiduciária Cidade Jardim”); e
- c. a totalidade das ações de emissão da Shopping Bela Vista Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 09.389.814/0001-34 (“Bela Vista”) e da Shopping Ponta Negra S.A., inscrita no CNPJ/MF nº 09.547.849/0001-54 (“Ponta Negra”) de titularidade da Companhia que não sejam objeto da Operação (“em conjunto “Alienações Fiduciárias Ações”), em favor da Securitizadora, no âmbito das emissões dos CRI, como garantia de todos os Créditos Imobiliários vinculados às CCI Cidade Jardim 2 e CCI Cidade Jardim 4 (“Obrigações Garantidas Alienação Fiduciária Ações”).

(ix) a constituição, pela JHSF Malls, de alienação fiduciária, sob condição suspensiva, sobre as ações de emissão da Bela Vista de sua titularidade que não sejam objeto da Operação (“Alienação Fiduciária XP”), em favor do Fundo XP, como garantia de todas as obrigações devidas ao Fundo XP no âmbito dos contratos de compra e venda dos ativos (“Obrigações Garantidas Fundo XP”);

(x) a constituição, pela JHSF Malls, de cessão fiduciária sobre **(a)** eventuais recebíveis devidos a prazo pelo Fundo XP à JHSF Malls em razão do saldo do preço de aquisição não quitado pelo Fundo XP no âmbito da alienação da participação societária da Ponta Negra que não sejam objeto da Securitização; e **(b)** os recebíveis decorrentes da alienação das cotas e/ou de derivativos relacionados as cotas do Fundo XP de titularidade da JHSF Malls (em conjunto “Cessão Fiduciária Adicional”) em garantia da totalidade das obrigações decorrentes **(I)** das 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)** das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia real adicional, da 5ª emissão da JHSF Participações S.A.; **(III)** das 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)** das 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)** das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantias fidejussória e real adicional, da 2ª emissão da JHSF Malls (na qualidade de sucessora da Vila Catarina Shopping S.A.); **(VI)** das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantias fidejussória e real adicional, da 1ª emissão da JHSF Malls (na qualidade de sucessora da Shopping Cidade Jardim S.A.) e **(VII)** da 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. (em conjunto, "Obrigações Garantidas Credores");

(xi) a constituição, pela Bela Vista, de alienação fiduciária sobre 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 ("Alienação Fiduciária Bela Vista"), em favor da Securitizadora, no âmbito das emissões dos CRI, como garantia de todos os Créditos Imobiliários vinculados às CCI Catarina 1 e CCI Cidade Jardim 3 ("Obrigações Garantidas Alienação Fiduciária Bela Vista");

(xii) a constituição, pela Ponta Negra, de alienação fiduciária sobre 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 ("Alienação Fiduciária Ponta Negra"), em favor da Securitizadora, no âmbito das emissões dos CRI, como garantia de todos os Créditos Imobiliários vinculados às CCI Cidade Jardim 2 e CCI Cidade Jardim 4 ("Obrigações Garantidas Alienação Fiduciária Ponta Negra");

(xiii) a transformação do tipo societário da subsidiária da Companhia, Bela Vista, de sociedade empresária limitada para sociedade por ações ("Transformação"); e

(xiv) a autorização à prática, prática, pela Diretoria e procuradores da Companhia e de suas controladas, de quaisquer atos e assinatura de todos e quaisquer documentos, principais ou acessórios, passados ou futuros, que se fizerem necessários para a implementação e consumação dos atos objeto das deliberações acima.

Deliberações: Após o exame e a discussão das matérias constantes da ordem do dia, os diretores presentes deliberaram, por unanimidade de votos e sem ressalvas:

- (i)** aprovar a Operação e, conseqüentemente, autorizar a Diretoria da Companhia e de suas controladas a representa-las perante quaisquer órgãos da administração pública e/ou privada para implementação da Operação;
- (ii)** autorizar a prática de todos e quaisquer atos e assinatura de todos e quaisquer documentos pela Diretoria da Companhia e de suas controladas que se fizerem necessários para a consumação da Operação, incluindo, mas não se limitando, (a) à celebração de Compromissos de Compra e Venda de Frações Ideais, Contratos de Compra e Venda de Ações e demais instrumentos acessórios aplicáveis, e (b) tomar todas as

providências, bem como assinar quaisquer documentos que se façam necessários para implementação da Operação;

- (iii)** aprovar a dação Amortização Créditos contra JHSF Malls e a Dação em Pagamento;
- (iv)** autorizar a JHSF Malls a prestar garantia em favor do Fundo XP no âmbito dos documentos definitivos da Operação;
- (v)** aprovar e ratificar a celebração do Contrato de Distribuição, por meio do qual a JHSF Malls assumirá a obrigação de subscrever e integralizar cotas de emissão do Fundo XP em volume equivalente a até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) de emissão do Fundo XP no âmbito da distribuição pública com esforços restritos de colocação de até 5.103.199 (cinco milhões, cento e três mil, cento e noventa e nove) cotas da segunda emissão do Fundo XP, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
- (vi)** autorizar a JHSF Malls a ceder à Securitizadora os créditos imobiliários correspondentes as parcelas a prazo devidas pelo Fundo XP em razão da aquisição do Shopping Cidade Jardim e do Catarina Fashion Outlet, representados pelas CCI, os quais serão vinculados pela Securitizadora as emissões de CRI, no âmbito da operação de Securitização;
- (vii)** autorizar a JHSF Malls a emitir as CCI por meio da Escritura de Emissão de CCI;
- (viii)** autorizar a JHSF Malls a constituir (a) a Alienação Fiduciária Catarina, em favor da Securitizadora, no âmbito das emissões dos CRI, como garantia de todas as Obrigações Garantidas Catarina; (b) a Alienação Fiduciária Cidade Jardim, em favor da Securitizadora, no âmbito das emissões dos CRI, como garantia de todas as Obrigações Garantidas Cidade Jardim; e (c) as Alienações Fiduciárias Ações, em favor da Securitizadora, no âmbito das emissões dos CRI, como garantia de todas as Obrigações Garantidas Alienação Fiduciária Ações;
- (ix)** autorizar a JHSF Malls a constituir a Alienação Fiduciária XP, em favor do Fundo XP, como garantia de todas as Obrigações Garantidas Fundo XP;
- (x)** autorizar a JHSF Malls a constituir a Cessão Fiduciária Adicional em garantia da totalidade das Obrigações Garantidas Credores;
- (xi)** autorizar a Bela Vista a constituir a Alienação Fiduciária Bela Vista, em favor da Securitizadora, no âmbito das emissões dos CRI, como garantia de todas as Obrigações Garantidas Alienação Fiduciária Bela Vista;
- (xii)** autorizar a Ponta Negra a constituir a Alienação Fiduciária Ponta Negra, em favor da Securitizadora, no âmbito das emissões dos CRI, como garantia de todas as Obrigações Garantidas Alienação Fiduciária Ponta Negra;

- (xiii) aprovar a Transformação do tipo societário da Bela Vista, de sociedade empresária limitada para sociedade por ações; e
- (xiv) autorizar a prática, pela Diretoria e procuradores da Companhia e de suas controladas, de quaisquer atos e assinatura de todos e quaisquer documentos, principais ou acessórios, passados ou futuros, que se fizerem necessários para a implementação e consumação dos atos objeto das deliberações acima.

Encerramento: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião e lavrada a presente ata, que lida, conferida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes.

São Paulo, 19 de outubro de 2018.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas da Ata de Reunião da Diretoria da JHSF Participações S.A., realizada em 19 de outubro de 2018)

Mesa:

Thiago Alonso de Oliveira
Presidente

João Alves Meira Neto
Secretário

Diretores:

Thiago Alonso de Oliveira

Wilmar Silva Rodriguez

João Alves Meira Neto