



Tech Based. *Dream* Powered.

**2019**

Relatório Anual  
Agente Fiduciário

Debênture  
Série Única da 1ª Emissão

**BELA LUNA EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIARIOS S.A.**

## Carta aos investidores

Em atenção aos Srs. investidores,

Conforme obrigação constante da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016 ("ICVM nº 583/16") e elaborado de acordo com as informações prestadas pelo Emissor ou Devedor, conforme o caso, e observando as regras estabelecidas no instrumento de emissão do respectivo ativo, disponibilizamos para análise de V.Sas. o relatório anual deste Agente Fiduciário referente ao ano base de 2019. Para facilitar a análise, em nosso site fizemos constar também uma versão digital que ficará disponível pelo prazo legal no endereço eletrônico: [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br), e está acompanhada de todos os documentos, informações e relatórios produzidos e elaborados pelas partes relacionadas ao ativo, de acordo com as obrigações que lhe foram atribuídas nos documentos da operação. Informamos aos investidores ainda, que estamos trabalhando continuamente para prover informação em tempo real a V.Sas. através da nossa plataforma VxInforma+ e que, caso seja de seu interesse ter acesso às informações dos ativos que possui, podemos franqueá-lo a qualquer momento. Nossa missão é descomplicar o mercado de capitais e proporcionar transparência e informação de qualidade em tempo integral.

São Paulo, 8 de Maio de 2020.

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

# 1. Características da operação

## 1.1 Dados da emissora

Nome	BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
CNPJ	31.921.853/0001-90
Diretor de relação com investidores	Meire Yasue Fukugauti
CNPJ do auditor	19.280.834/0001-26
Auditor independente	NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S/S

## 1.2 Dados da emissão

### Série ÚNICA

IF	BELU11
ISIN	-
PU de emissão	R\$1.000.000,00
Quantidade emitida	68
Volume emitido	R\$68.000.000,00
Remuneração	IPCA + 12,7500%
Amortização	Anual
Data emissão	21/11/2019
Data vencimento	21/11/2024
Distribuição	ICVM 476

Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	-
Data do primeiro pagamento	20/12/2019
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplimento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

### 1.3 Principais contratos e partes

#### Af imóvel - itacare

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	02.964.887/0001-63
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

#### Af imóvel - itacare - 1 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	02.964.887/0001-63

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

### Af imovel - rakki

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	02.964.887/0001-63
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

### Cessao fiduciaria - conta vinculada

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Devedor	BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.	31.921.853/0001-90
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

### Cessao fiduciaria - locacao

Parte	Nome	CPF/CNPJ
-------	------	----------

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Devedor	BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.	31.921.853/0001-90
Cedente	GLOBALINVEST PARTICIPACOES LTDA.	08.255.862/0001-77
Cedente	RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	02.964.887/0001-63
Cedente	SPRING EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.	13.538.903/0001-72
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88
Cedente	yoshimi morizono	255.016.238-20

## Emissao debenture

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.	31.921.853/0001-90
Fiador	RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	02.964.887/0001-63
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88
Fiador	yoshimi morizono	255.016.238-20

## Emissao debenture - 1 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.	31.921.853/0001-90
Fiador	RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	02.964.887/0001-63
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88
Fiador	yoshimi morizono	255.016.238-20

## 1.4 Fluxograma



## 1.5 Ativos em circulação em 31.12.2019

### Série ÚNICA

IF	BELU11
Emitida:	68
Em circulação:	68
Saldo cancelado ou não integralizado:	-
Convertidas:	-



Resgatadas:	-
Saldo:	R\$68.160.221,79

## 1.6 Eventos financeiros

### 1ª Emissão - Série ÚNICA

Data base	Pagto. juros	Pagto. amortização	Pagto. total
23/12/2019	7.646,10193785	0,00000000	7.646,10193785

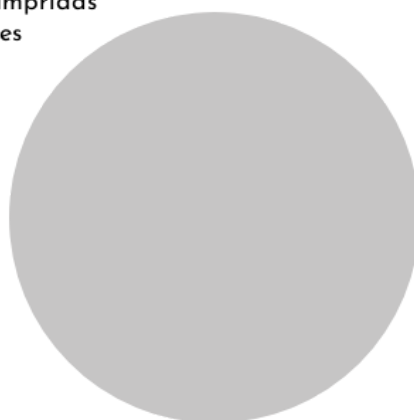
## 2. Fatos relevantes

Não ocorreram fatos relevantes no período analisado.

## 3. Obrigações

### 3.1 Resumo

100.00% Cumpridas  
5 Obrigações



## 4. Informações financeiras do emissor

### 4.1 Informações financeiras

Nome auditor	NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S/S
CNPJ	19.280.834/0001-26

 [DEB - IEUS - MORIZONO - DF 2019.pdf](#)

#### Observação


Examinamos as demonstrações financeiras do BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis. Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

## 5. Informações societárias do emissor

### 5.1 Informações societárias

 [Bela Luna - AGE 20191111.pdf](#)

 [Bela Luna - AGO 20190429.pdf](#)

 [Bela Luna - AGE 20181024 -Constituição.pdf](#)

## Observação

O Agente Fiduciário disponibiliza aos investidores neste item todos os documentos societários que foram encaminhados pelo Emissor ou disponibilizados para acesso no site da Comissão de Valores Mobiliários. Abaixo fazemos seguir a lista dos documentos disponibilizados:

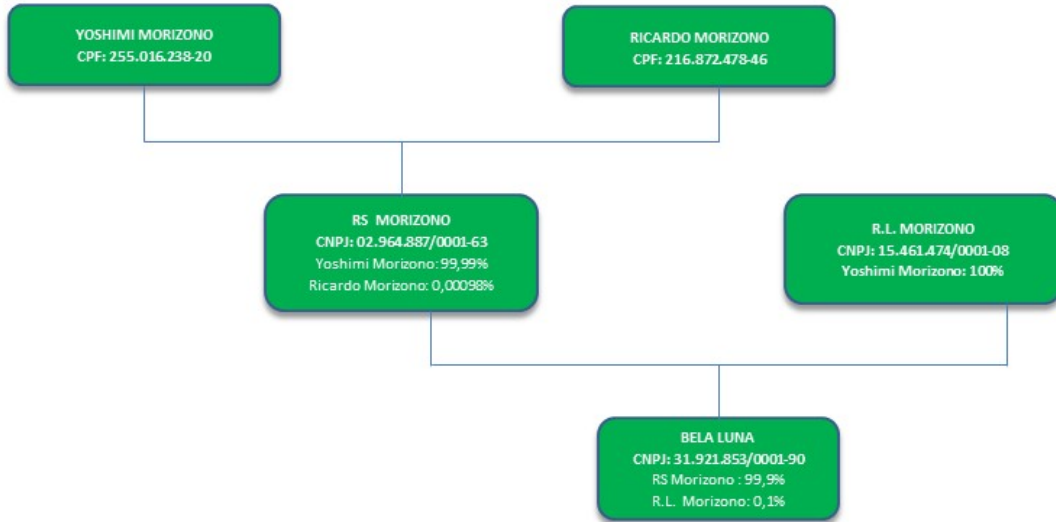
- Ata de Assembleia Geral de Constituição, datada de 24 de Outubro de 2018.
- Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada de 11 de Novembro de 2019.
- Ata de Assembleia Geral Ordinária, datada de 29 de Abril de 2019.

Não houveram alterações societárias no ano de 2019.

O Agente Fiduciário entende, dentro de sua avaliação, que as informações societárias apresentadas pelo Emissor não implicam em alterações estatutárias ou societárias com efeitos relevantes para os investidores.

## 5.2 Organograma

### ORGANOGRAMA BELA LUNA



## 6. Assembleias

Não foram realizadas assembleias no período analisado.

## 7. Constituição e aplicação de fundos

Não aplicável.

## 8. Destinação de recursos

Nos termos da cláusula 3.6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, os recursos captados por meio da emissão, serão utilizados pela Emissora para reforço de caixa da Emissora e reestruturação do passivo financeiro da Emissora e das sociedades afiliadas ou coligadas à Emissora ou a seus controladores.

## 9. Manutenção da suficiência e exequibilidade garantias

**1ª Garantia:** Fundo de Reserva Adicional

**Valor:** R\$ 0.00

**Porcentagem:** 0%

Fundo de Reserva Adicional constituído até a quitação integral do Saldo dos Créditos Cedidos, no valor de R\$ 633.297,77, na Data de Emissão. O valor constante neste item descreve o saldo disponível do referido fundo na conta centralizadora no encerramento do exercício de 2019. Em razão disso, concluímos que o fundo se mantém suficiente, considerando os parâmetros estabelecidos nos documentos da operação.

 [Relatório de Garantia 2019.pdf](#)

**2ª Garantia:** Fiança

**Valor:** R\$ 0.00

**Porcentagem:** 0%

Fiança prestada por RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.964.887/0001-63, formalizado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, datado de 11 de novembro de 2019. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no 5º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 1.572.156; e (ii) registro do referido contrato na Junta Comercial de São Paulo, sob o nº 2.219.847/19-6. O Agente Fiduciário recebeu o balanço patrimonial não auditado, de onde foi possível extrair que o patrimônio líquido é superior ao saldo devedor da operação. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra o fiador, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo do fiador.

**3ª Garantia:** Fundo de Reserva**Valor:** R\$ 0.00**Porcentagem:** 0%

Fundo de Reserva constituído até a quitação integral das Obrigações Garantidas no valor equivalente às 2 (duas) próximas parcelas vincendas esperadas de Remuneração. O valor constante neste item descreve o saldo disponível do referido fundo na conta centralizadora no encerramento do exercício de 2019. Nos termos da cláusula 4.18.5. da Escritura de Emissão, ficou estabelecido que deverá ser mantido um Montante Mínimo do Fundo de Reserva, equivalente às 2 (duas) próximas parcelas vincendas esperadas de Remuneração. A apuração desta razão de garantia encontra-se no link de acesso deste item. Em razão disso, concluímos que o fundo se mantém suficiente, considerando os parâmetros estabelecidos nos documentos da operação.

 [Relatório de Garantia 2019.pdf](#)

**4ª Garantia:** Alienação Fiduciária de Imóvel**Valor:**

R\$9.492.443,16

**Porcentagem:**

13,92%

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 71.885 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de SP, conforme registrada no R. 7 da referida matrícula. Considerando que (i) consta registrada a alienação fiduciária na respectiva matrícula, bem como (ii) não fomos informados sobre eventual deterioração do imóvel ou outro aspecto que possa impactar negativamente o valor atribuído ao imóvel, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Conforme cláusula 6.2. do contrato, o valor do imóvel será atualizado anualmente pelo IPCA desde a data de celebração do contrato até o momento excussão da garantia. Para fins deste relatório, utilizamos a atualização do valor do imóvel conforme prevista contratualmente, com base em dezembro de 2019.

**5ª Garantia:** Cessão Fiduciária - Locação**Valor:** R\$ 0.00**Porcentagem:** 0%

Cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes (i) dos contratos de locação dos imóveis descritos no Anexo I deste Contrato; e (ii) de eventuais vendas dos imóveis descritos no Anexo II ao presente instrumento. Foi apresentada a seguinte comprovação para constituição da garantia: registro do referido contrato no 3º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 9.039.858. Considerando que não fomos informados sobre eventual deterioração da garantia, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes.

**6ª Garantia:** Cessão Fiduciária - Conta Vinculada

**Valor:** R\$ 0.00

**Porcentagem:** 0%

Cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes (i) da conta corrente de movimentação restrita n.º 440874, agência 8541, aberta e mantida pela Cedente Fiduciante junto ao Itaú Unibanco S/A (“Banco Administrador” e “Conta Vinculada”, respectivamente); (ii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante em face do Banco Administrador, na qualidade de depositário dos valores constantes na Conta Vinculada; e (iii) de eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada. Foi apresentada a seguinte comprovação para constituição da garantia: registro do referido contrato no 3º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 9.039.859. Considerando que não fomos informados sobre eventual deterioração da garantia, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes.

**7ª Garantia:** Alienação Fiduciária de Imóvel

**Valor:**  
R\$6.261.092,60

**Porcentagem:** 9,18%

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 64.256 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, Estado de SP, conforme registrada no R. 4 da referida matrícula e a fração ideal correspondente a 4,2817% de 1.465,03 m<sup>2</sup> objeto do R. 93 da matrícula 54.769, referente a área PI-13, a qual é vinculada ao imóvel da matrícula nº 64.256. Considerando que (i) consta registrada a alienação fiduciária na respectiva matrícula, bem como (ii) não fomos informados sobre eventual deterioração do imóvel ou outro aspecto que possa impactar negativamente o valor atribuído ao imóvel, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Conforme cláusula 6.2. do contrato, o valor do imóvel será atualizado anualmente pelo índice IPCA desde a data da formalização deste Contrato até o momento excussão da garantia. Para fins deste relatório, utilizamos a atualização do valor do imóvel conforme prevista contratualmente, com base em dezembro de 2019.

**8ª Garantia:** Fiança

**Valor:** R\$ 0.00

**Porcentagem:** 0%

Fiança prestada por YOSHIMI MORIZONO, inscrito no CPF/MF sob o nº 255.016.238-20, formalizado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, datado de 11 de novembro de 2019. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no 5º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 1.572.156; e (ii) registro do referido contrato na Junta Comercial de São Paulo, sob o nº 2.219.847/19-6. Nos termos da Instrução Normativa RFB 1934, de 07 de abril de 2020, restou deliberada a prorrogação de prazo para apresentação de Imposto de Renda - Pessoa Física para 30 de junho de 2020. Diante do quanto exposto, até a conclusão deste Relatório, o Agente Fiduciário não recebeu a correspondente declaração de imposto de renda do fiador, as quais deverão ser encaminhadas oportunamente, no prazo previsto acima, razão pela qual não é possível verificar a suficiência da garantia prestada. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra o fiador, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo do fiador.

## Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2019
R\$15.753.535,76	23,11%	R\$68.160.221,79



## Observação

Em relação à suficiência e exequibilidade de cada garantia constituída nos termos deste item, observamos individualmente seu valor atribuído de forma percentual, frente ao saldo devedor da operação em 31.12.2019. Alertamos os investidores que nos casos em que a garantia não possui representatividade percentual em relação ao saldo devedor da operação, este fato decorre exclusivamente da ausência expressa de valor atribuído pelas partes nos documentos da operação ou do não envio de informações ao Agente Fiduciário. Esta informação não deprecia a garantia formalizada, uma vez que, eventualmente em um procedimento de execução, será atribuído valor de acordo com o procedimento estabelecido no referido contrato.

## 10. Covenants financeiros

Não aplicável.

## 11. Bens entregues ao fiduciário

Não foram entregues bens à administração do Agente Fiduciário no período analisado.

## 12. Verificação de lastro

Nos termos dos documentos da operação, a Emissora contratou a instituição custodiante para realizar a custódia do lastro da emissão, de acordo com os procedimentos e normas aplicáveis, dentre as quais, inclui a obrigação de manter todos os procedimentos necessários para assegurar a existência e a integridade do lastro da operação. Ainda, a instituição custodiante é regularmente auditada pelos órgãos reguladores, que verificam sua atuação e a aderência às normas aplicáveis para sua atividade. Foram adotados procedimentos para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos contratuais, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização, não sejam cedidos a terceiros, na medida em que a Emissora (i) contratou o custodiante para realizar a custódia do lastro, bem como (ii) o lastro mantém-se, conforme o caso, registrado/escriturado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil, nos termos e de acordo com da Lei nº 10.931/2004.

## 13. Parecer e declaração do agente fiduciário

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) está plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório; (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; e, (iv) não possui qualquer conflito com a Emissora que o impeça de exercer sua função.

As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos instrumentos da emissão, incluindo a documentação fornecida pela Emissora e devedores, conforme o caso.

As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, 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.

\*Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para elaboração deste Relatório e estão em formato de link, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta online no site do Agente Fiduciário

## 14. Outras emissões

A presente Emissora não possui outras emissões nas quais a Vórtx exerce o papel de Agente Fiduciário