

BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/ME nº 31.921.853/0001-90

NIRE 3530052753-4

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE DEBÊNTURES DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, DA BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. REALIZADA EM 04 DE SETEMBRO DE 2020

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada aos 04 dias do mês de setembro de 2020, às 11:00h, na sede da Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S.A., localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 19º andar, conjunto 1.904, sala 05, CEP 01452-000 ("Emissora").

2. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação, considerando a presença de debenturistas representando 100% (cem por cento) das debêntures em circulação, da primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição da Emissora ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente) nos termos do artigo 71, parágrafo 2º, e artigo 124, parágrafo 4º, ambos da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

3. **PRESENÇA e QUÓRUM:** Presentes os representantes (i) do titular de 100% (cem por cento) das Debêntures em circulação ("Debenturista"), conforme Lista de Presença; (ii) da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento ("CNPJ/ME") sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário das Debêntures, na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"); e (iii) da Emissora. Desta forma, restando quórum suficiente para instalação e deliberação das matérias constantes na Ordem do Dia, conforme disposto nas cláusulas 7.3.1. e 7.3.2. do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, Para Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Distribuição, Da Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S.A., celebrado em 11 de novembro de 2019, conforme aditado em 28 de novembro de 2019 e 08 de junho de 2020 ("Escritura de Emissão").

4. **MESA:** Presidida pelo Sr. Brunno Bagnariolli; e secretariada pelo Sr. Ryan Bezerra, eleitos pelo Debenturista.

5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a modificação, conforme solicitação da Emissora, dos procedimentos atinentes à 3ª (terceira) liberação de recursos da integralização das Debêntures ("Terceira Liberação"), conforme anteriormente regrado nos termos do subitem 4.8.4. da Escritura de Emissão, de modo que o procedimento de liberação observará as seguintes condições:



5.1. A Terceira Liberação, a ser realizada em 2 (duas) etapas (respectivamente, "Terceira Liberação – Etapa 1" e "Terceira Liberação – Etapa 2"), somente ocorrerá após o atendimento, pela Emissora, de forma cumulativa, das seguintes condições precedentes, que estão sujeitas à verificação pelo Agente Fiduciário ou à dispensa pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas ("Condições Precedentes Terceira Liberação – Etapa 1"):

(i) apresentação, em até 02 (dois) dias anteriores à data prevista para a realização da Terceira Liberação – Etapa 1, de posição consolidada do saldo devedor atualizado dos contratos financeiros celebrados com o Banco Daycoval S.A. e com a RED, indicados no Anexo II da Escritura de Emissão, emitida pelos referidos credores ("Extratos Consolidados"), demonstrando que a soma dos saldos devedores totais dos referidos contratos é inferior ao valor remanescente sujeito à liberação nos termos da Escritura de Emissão (observado que, na hipótese da soma dos saldos devedores ser superior ao valor remanescente sujeito à liberação nos termos desta Escritura de Emissão, os respectivos devedores das operações financeiras deverão previamente ao desembolso da Terceira Liberação – Etapa 1, complementar os recursos necessários para a quitação das respectivas operações por meio de depósito do respectivo valor na Conta Vinculada ou pagamento diretamente com o Banco Daycoval S.A. e/ou com a RED, conforme aplicável, observado que nesta última hipótese, haverá necessidade de apresentação de nova posição consolidada do saldo devedor pelo Banco Daycoval S.A. e/ou pela RED, que se adequa a presente condição precedente);

(ii) registro da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) referentes aos Imóveis RED, perante os Cartórios de Registro de Imóveis competente, a ser comprovado mediante o recebimento pelo Agente Fiduciário das matrículas atualizadas destes Imóveis constando o registro da respectiva Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como com a demonstração de que os Imóveis estão livres e desembaraçados de quaisquer outros ônus, gravames, dívidas ou quaisquer restrições de natureza pessoal ou real (observado que esta condição já se encontra devidamente cumprida);

(iii) conclusão satisfatória de auditoria jurídica atualizada relacionada a constituição de alienação fiduciária dos Imóveis "Sphere", "The Project" e "Time Offices" (quando mencionados em conjunto, "Imóveis Daycoval") e do Imóvel "Chateau Lafite", descritos no Anexo I da Escritura de Emissão (observado que esta condição já se encontra devidamente cumprida);

(iv) comprovação da efetiva desoneração, em caráter definitivo, do imóvel "Chateau Lafite", descrito no Anexo I da Escritura de Emissão, a ser comprovado mediante a apresentação ao Agente Fiduciário do termo de liberação de garantia a ser emitido pelo Banco do Nordeste do Brasil S.A. ou com o envio da matrícula atualizada deste Imóvel demonstrando que este se encontra livre e desembaraçado de quaisquer

ônus, gravames, dívidas ou quaisquer restrições de natureza pessoal ou real. Para fins do cumprimento desta Condição Precedente, não será considerada a desoneração de referido Imóvel por meio de obtenção, pela Emissora e/ou qualquer terceiro, de qualquer medida liminar e/ou qualquer outra decisão judicial não transitada em julgado ou de caráter precário (excetuando-se desta condição eventual decisão judicial no sentido da liberação de tal ativo, em caráter definitivo, por depósito em juízo em garantia (com recursos próprios da respectiva devedora) ou em decorrência de realização de acordo – com pagamento integral do respectivo valor), observado que esta condição já se encontra devidamente cumprida;

(v) apresentação, ao Agente Fiduciário, dos termos de liberação de garantia dos conjuntos 101, 102 e 111 do Edifício Sphere e dos Imóveis "Time Offices", observado que tais termos de liberação estarão expressamente sujeitos a condição suspensiva, correspondente ao pagamento do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do saldo devedor dos contratos financeiros celebrados junto ao Banco Daycoval S.A. indicados no Anexo II da Escritura de Emissão, conforme Extrato Consolidado, e atualizado até a data de seu efetivo pagamento, e condição resolutiva, correspondente ao não recebimento do referido pagamento pelo Banco Daycoval S.A. em até 4 (quatro) dias úteis contados da data de emissão dos termos;

(vi) apuração pelo Agente Fiduciário de existência de recursos disponíveis na Conta Vinculada suficientes para quitação do saldo devedor dos contratos financeiros celebrados com o Banco Daycoval S.A. e com a RED, indicados no Anexo II da Escritura de Emissão, conforme Extratos Consolidados e atualizados até a data de seu efetivo pagamento, excluindo o montante referente ao Fundo de Reserva e o Fundo de Reserva Adicional, conforme o caso; e

(vii) inoocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou de qualquer descumprimento, pela Emissora, das obrigações por ela assumidas nos termos da Escritura de Emissão e dos instrumentos que formalizam a constituição das Garantias.

5.1.1. Após o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes Terceira Liberação – Etapa 1, a Terceira Liberação – Etapa 1 será realizada, pelo Agente Fiduciário, por conta e ordem da Emissora, diretamente para pagamento do montante equivalente à metade do saldo devedor dos contratos financeiros celebrados com o Banco Daycoval S.A. , indicados no Anexo II da Escritura de Emissão, conforme Extrato Consolidado, atualizados até a data de seu efetivo pagamento, observado o disposto no inciso "vi" do item 5.1., acima.

5.2. Realizada a Terceira Liberação – Etapa 1, a Emissora compromete-se a, no prazo de até 2 (dois) dias úteis, apresentar ao Agente Fiduciário os respectivos termos de liberação (sem qualquer condição) dos ônus que recaem sobre os conjuntos 101, 102 e 111 do Edifício Sphere e sobre os Imóveis "Time Offices" e

no prazo de 3 (três) dias úteis a contar desta apresentação, realizar a respectiva prenotação dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, em conjunto com os termos de liberação, em relação a tais imóveis, perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes.

5.3. A Terceira Liberação – Etapa 2, somente ocorrerá após o atendimento, pela Emissora, de forma cumulativa, das seguintes condições precedentes, que estão sujeitas à verificação pelo Agente Fiduciário ou à dispensa pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas ("Condições Precedentes Terceira Liberação – Etapa 2"):

(i) apresentação, em até 02 (dois) dias anteriores à data prevista para a realização da Terceira Liberação – Etapa 2, de posição consolidada do saldo devedor atualizado dos contratos financeiros celebrados com o Banco Daycoval S.A. e com a RED, indicados no Anexo II da Escritura de Emissão, considerando a amortização parcial realizada com o montante da Terceira Liberação – Etapa 1, emitida pelos referidos credores, demonstrando que a soma dos saldos devedores totais dos referidos contratos é inferior ao valor remanescente sujeito à liberação nos termos da Escritura de Emissão (observado que, na hipótese da soma dos saldos devedores ser superior ao valor remanescente sujeito à liberação nos termos desta Escritura de Emissão, os respectivos devedores das operações financeiras deverão previamente ao desembolso da Terceira Liberação – Etapa 2, complementar os recursos necessários para a quitação das respectivas operações por meio de depósito do respectivo valor na Conta Vinculada ou diretamente com o Banco Daycoval S.A. e/ou com a RED, conforme aplicável, observado que nesta última hipótese, haverá necessidade de apresentação de nova posição consolidada do saldo devedor pelo Banco Daycoval S.A. e/ou pela RED, que se adeque a presente condição precedente);

(ii) apresentação, ao Agente Fiduciário, dos termos de liberação de garantia dos conjuntos 112, 121 e 122 do Edifício Sphere e dos Imóveis "The Project", observado que tais termos de liberação estarão expressamente sujeitos a condição suspensiva, correspondente à integral liquidação do saldo devedor remanescente dos contratos financeiros celebrados junto ao Banco Daycoval S.A. indicados no Anexo II da Escritura de Emissão, atualizado até a data de seu efetivo pagamento, e condição resolutiva, correspondente ao não recebimento do referido pagamento pelo Banco Daycoval S.A. em até 4 (quatro) dias úteis;

(iii) apuração pelo Agente Fiduciário de existência de recursos disponíveis na Conta Vinculada suficientes para a integral liquidação do saldo devedor remanescente dos contratos financeiros celebrados com o Banco Daycoval S.A. e com a RED, indicados no Anexo II da Escritura de Emissão, atualizados até a data de seu efetivo pagamento, excluindo o montante referente ao Fundo de Reserva e o Fundo de Reserva Adicional, conforme o caso; e

(iv) inoocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou de qualquer descumprimento, pela Emissora, das obrigações por ela assumidas nos termos da Escritura de Emissão e dos instrumentos que formalizam a constituição das Garantias.

5.3.1. Após o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes Terceira Liberação – Etapa 2, a Terceira Liberação – Etapa 2 será realizada, pelo Agente Fiduciário, por conta e ordem da Emissora, diretamente para integral liquidação do saldo devedor remanescente dos contratos financeiros celebrados com o Banco Daycoval S.A., indicados no Anexo II da Escritura de Emissão, atualizados até a data de seu efetivo pagamento, observado o disposto no inciso "vi" do item 5.3., acima.

5.4. Realizada a Terceira Liberação – Etapa 2, a Emissora compromete-se a, no prazo de até 2 (dois) dias úteis, apresentar ao Agente Fiduciário os respectivos termos de liberação (sem qualquer condição) dos ônus que recaem sobre os conjuntos 112, 121 e 122 do edifício Sphere e dos Imóveis "The Project", e no prazo de 3 (três) dias úteis a contar desta apresentação, realizar a respectiva prenotação dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, em conjunto com os termos de liberação, em relação a tais imóveis, perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes.

5.5. Autorização para o Agente Fiduciário e para a Emissora praticarem todo e qualquer ato, celebrar todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para efetivação e implementação da matéria aprovada acima nos documentos relacionados à Emissão, observado que as respectivas partes convencionaram a não formalização de aditamentos à Escritura de Emissão.

6. ABERTURA: Foram abertos os trabalhos, tendo sido verificados pela mesa os pressupostos relacionados ao quórum e à dispensa de convocação. O Presidente da mesa declarou instalada a presente Assembleia e, em seguida, foi realizada a leitura da ordem do dia.

6.1. O Agente Fiduciário questionou o Debenturista acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, sendo informado pelo Debenturista que tal hipótese inexistente.

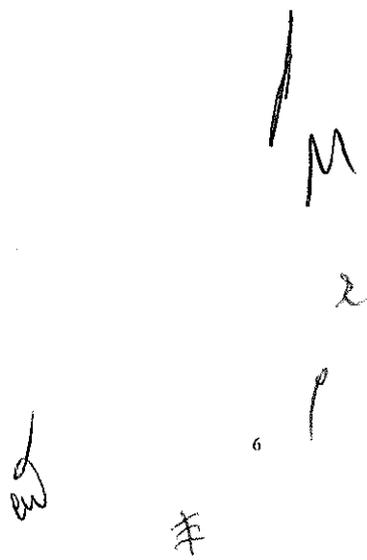
6.2. O Agente Fiduciário alertou o Debenturista sobre potenciais ou eventuais riscos decorrentes das deliberações acima. Consigna, ainda, que não é responsável por verificar se o gestor ou procurador do Debenturista, ao tomar a decisão no âmbito desta Assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

7. **DELIBERAÇÕES:** Examinadas e debatidas as matérias constantes da ordem do dia, o Debenturista, representando 100% (cem por cento) das Debêntures em circulação, deliberou, sem quaisquer ressalvas ou restrições, pela aprovação das matérias constantes da Ordem do Dia, de acordo com os procedimentos acima discriminados, ficando o Agente Fiduciário e a Emissora autorizados a praticar todo e qualquer ato, celebrar todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para efetivação e implementação da matéria aprovada acima nos documentos relacionados à Emissão, observado que as respectivas partes convencionaram a não formalização de aditamentos à Escritura de Emissão.

8. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Assembleia e lavrada a presente ata, que, depois de lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes.

São Paulo, 04 de setembro de 2020.

(Assinaturas na página seguinte)



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large 'M', a '2', a 'P', and a symbol resembling a crossed-out 'E'.

Página de assinaturas da Ata de Assembleia Geral dos Titulares de Debêntures da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S.A. realizada em 04 de setembro de 2020



BRUNO BAGNARIOLLI

Presidente da Mesa



RYAN BEZERRA

Secretário



BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Emissora



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Marcio Lopes dos Santos Teixeira
RG: 45.894.853-6
CPF: 369.268.408-81

CAROLINE TSUCHIYA SILVA
RG: 30.280.610-0
CPF: 381.514.668-20