

**BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

CNPJ/ME nº 31.921.853/0001-90

NIRE 3530052753-4

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS 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 11 DE AGOSTO DE 2020.**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** A presente Assembleia Geral de Debenturistas (“AGD”) foi realizada no dia 11 de agosto de 2020, às 10h00, na sede da Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S.A., qual seja, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 19º andar, conjunto 1.904, sala 05, Jardim Paulistano, CEP 01452-000.
2. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação, tendo em vista a presença de 100% (cem por cento) dos titulares das debêntures em circulação emitidas no âmbito 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. (“Debêntures” e “Debenturistas”, respectivamente), conforme artigos 71º, §2º e 124º, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das S.A”).
3. **PRESENÇA E QUÓRUM:** Encontram-se presentes nesta assembleia: (i) os Debenturistas representando 100% (cem por cento) das Debêntures em circulação, de acordo com a lista de presença anexa a esta ata (“Anexo I”); (ii) representantes da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, instituição financeira, devidamente inscrita perante o 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 (“Agente Fiduciário”); e (iii) representante da Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.921.853/0001-90, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”). Restando quórum suficiente para instalação e deliberação das matérias constantes na Ordem do Dia, abaixo descritas, nos termos das cláusulas 7.3.1 e 7.4.3 “(c)” do *Instrumento Particular de Escritura 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*, celebrada em 11 de novembro de 2019, conforme aditada (“Escritura de Emissão”).
4. **MESA:** Os Debenturistas elegeram o Sr. Bruno Bagnariolli para a função de Presidente desta AGD e o Sr. Ryan Roberto para a função de Secretário desta AGD.
5. **ORDEM DO DIA:** A presente assembleia detém como objeto deliberar sobre:
  - (i) Declaração, ou não, do vencimento antecipado das Debêntures; conforme cláusula 4.19.3 “(w)” da Escritura de Emissão, em razão da conta corrente vinculada nº 44087-4, agência nº 8541, no Itaú Unibanco (341) (“Conta Vinculada”) de titularidade da Emissora e responsável

pelo recebimento dos direitos creditórios de locação cedidos fiduciariamente no *Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 25 de novembro de 2019, entre a Emissora e o Agente Fiduciário* (“**Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada**”) ter sofrido um arresto cautelar, por ordem ajuizada no processo nº **0032318-32.2020.8.26.0100** (“**Arresto Cautelar**”), tendo sido os valores objeto do Arresto Cautelar desbloqueados por decisão prolatada em 03 de agosto de 2020 e efetivada em 04 de agosto de 2020, conforme se observa no extrato da referida conta. Conquanto que os Debenturistas deliberem por não declarar o vencimento antecipado das Debêntures, deliberar-se-á acerca da concessão de prazo para que a Emissora antecipe prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária do imóvel Chateau Lafite, objeto da matrícula nº 167.418 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos termos previstos nesta ata; e

(ii) Autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, a realizar todos os atos necessários para a implementação das deliberações desta assembleia.

6. **DELIBERAÇÕES:** Inicialmente o Agente Fiduciário questionou todos os Debenturistas acerca de eventual situação que pudesse ser enquadrada como conflito de interesses em relação à Emissora, sendo informado por todos que tal situação inexistente. Os Debenturistas deliberaram por:

Em relação ao item “i” da Ordem do Dia: os Debenturistas representando 100% (cem por cento) das Debêntures em circulação deliberaram por **não** declarar o vencimento antecipado das Debêntures, tendo sido os valores objeto do Arresto Cautelar desbloqueados por decisão prolatada em 03 de agosto de 2020 e efetivada em 04 de agosto de 2020, conforme se observa no extrato da referida conta. Deliberaram, ainda, por conceder o prazo de 05 (cinco) dias úteis para que a Emissora comprove a prenotação do termo de quitação e cancelamento da hipoteca que onera o imóvel Chateau Lafite, objeto da matrícula nº 167.418 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (“Imóvel Lafite”), bem como a prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Lafite. Adicionalmente, não obstante o *waiver* deliberado nesta Assembleia, ainda que todas as Condições Precedentes para a Terceira Liberação, conforme definida na Escritura de Emissão, tenham sido superadas, nenhum novo valor será liberado à Emissora até que tenha se efetivado a obrigação de prenotação do termo de quitação da hipoteca e do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Lafite, conforme previsto nesta ata.

Em relação ao item “ii” da Ordem do Dia: os Debenturistas representando 100% (cem por cento) das Debêntures em circulação deliberaram por autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, a realizar todos os atos necessários para a implementação das deliberações desta AGD.

O Agente Fiduciário informa aos Debenturistas que não é responsável por verificar se o gestor ou procurador dos Debenturistas, ao tomar de decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as deliberações de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão.

As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade dos Debenturistas, não importando qualquer forma de renúncia de direitos e/ou privilégios previstos na Escritura de Emissão e demais documentos da operação, bem como não exonera a Emissora quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações previstas nos referidos documentos.

Em virtude das deliberações acima e independente de quaisquer outras disposições nos documentos da operação, os Debenturistas, neste ato, eximem a Emissora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações desta AGD.

Por fim, os presentes autorizam a Emissora a publicar no seu website e a encaminhar à Comissão de Valores Mobiliários a presente ata em forma sumária, com a omissão da assinatura e qualificação de todos os Debenturistas, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

7. **DEFINIÇÕES:** Os termos iniciados em letra maiúscula aqui não definidos, encontram o significado que lhes é atribuído na Escritura de Emissão, no Contrato de Cessão Fiduciária da Conta Vinculada e no Contrato de Cessão Fiduciária do Fluxo Excedente.

8. **ENCERRAMENTO:** Passada a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não havendo manifestações, foi lavrada a presente ata, que lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes.

São Paulo, 11 de agosto de 2020.



Bruno Bagnariolli  
Presidente



Ryan Roberto  
Secretário



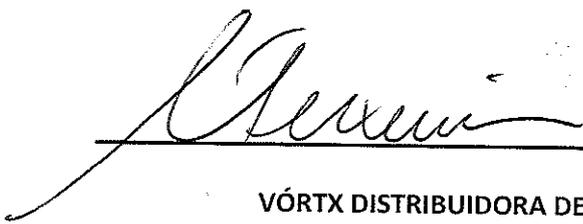
[Primeira Página de Assinatura da Ata da Assembleia Geral de Debenturistas da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S.A, realizada em 11 de agosto de 2020]



---

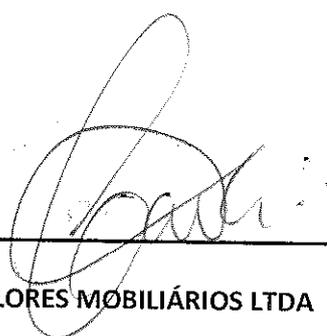
**BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**

**MEIRE YASUE FUKUGAUTI**  
RG: 17.896.212-0 SSP/SP  
CPF: 269.698.578-24



---

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**



**Marcio Lopes dos Santos Teixeira**  
RG: 46.894.859-5  
CPF: 389.268.408-81

**CAROLINE TSUCHIYA SILVA**  
RG: 36.289.610-9  
CPF: 381.514.668-20

**(O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONAMENTE DEIXADA EM BRANCO)**