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 18 DE NOVEMBRO DE 2020.

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada aos 18 dias do mês de novembro 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 Bernardino de Campos, nº 490, 3º andar, Sala 31, Vila Mariana ("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 anexa à presente ata; (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"); (iii) da Emissora e (iv) do Agente de Garantias (conforme abaixo definido). 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 de tempos em tempos ("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) A modificação da conta corrente vinculada à operação, de modo que esta passe a ser titulada e controlada pela **VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.426.344/0001-30,

na qualidade de agente de garantias da Emissão ("Agente de Garantias"), alteração esta a ser formalizada mediante o aditamento dos respectivos instrumentos conforme minutas constantes do **Anexo A** à presente ata.

b) Caso aprovada a matéria constante da alínea "a", acima, o Agente Fiduciário deverá providenciar, no prazo de até 03 (três) dias úteis contados da presente data, a transferência da totalidade dos recursos depositados na conta corrente vinculada nº 440874, agência 8541, no Itaú Unibanco (341), de titularidade da Emissora, para a conta corrente nº 24648-0, agência nº 0644, no Banco Itaú Unibanco, de titularidade do Agente de Garantias.

c) Prorrogação do prazo para registro da alienação fiduciária dos Imóveis Daycoval e Chateau Lafite para 150 (cento e cinquenta) dias contatos da celebração do 2º Aditamento à Escritura de Emissão, prorrogáveis por 30 (trinta) dias em caso de formulação de exigências.

d) Alteração do prazo para a Emissora fornecer ao Agente Fiduciário as informações previstas na alínea (vi) do item 5.1 (a) da Escritura de Emissão para o dia 17 (dezessete) de cada mês.

e) Alteração do conteúdo do Anexo I e do Anexo IV da Escritura de Emissão, conforme nova redação constante da minuta da Escritura de Emissão constante do **Anexo A** à presente ata.

f) 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, nos termos das minutas objeto do **Anexo A** inclusive para rescindir o Instrumento de Cessão Fiduciária de Aplicações Financeiras (conforme definido na Escritura de Emissão), desde que, cumulativamente, (i) a totalidade dos recursos depositados na conta corrente vinculada nº 440874, agência 8541, no Itaú Unibanco (341), de titularidade da Emissora tenham sido transferidos, para a conta corrente nº 24648-0, agência nº 0644, no Banco Itaú Unibanco, de titularidade do Agente de Garantias; (ii) os respectivos devedores dos Direitos Creditórios (conforme definido na Escritura de Emissão) estejam devidamente notificados, nos termos e condições previstos na cláusula 1.2 e seguintes da minuta do Instrumento de Primeira Aditamento à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, objeto do **Anexo A** à presente ata a respeito da alteração da conta para pagamento dos respectivos Direitos Creditórios e (iii) a QI Sociedade de Crédito Direto S.A. tenha sido comprovadamente notificada sobre a alteração da conta indicada no Anexo I do "Contrato de Prestação de Serviço de Cobrança de Recursos e Outras Avenças nº 00467I.

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 inexiste.

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.

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, 18 de novembro de 2020.

(Assinaturas na página seguinte)

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 18 de novembro de 2020

BRUNO BAGNARIOLLI
Presidente da Mesa

RYAN BEZERRA
Secretário

Brunno Bagnariolli
RG: 5.862.797 SSP/SC
CPF: 222.448.238-81

BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Emissora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Marcio Lopes dos Santos Teixeira
RG: 46.894.863-6
CPF: 369.268.408-81

CAROLINE TSUCHIYA SILVA
RG: 36.289.610-0
CPF:381.514.668-20

VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA.
Agente de Garantias

CAROLINE TSUCHIYA SILVA
RG: 36.289.610-0
CPF:381.514.668-20

LISTA DE PRESENÇA DA 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 18 DE NOVEMBRO DE 2020

Eduardo Fonseca Rodrigues

MAUA CAPITAL REAL ESTATE DEBT III - FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO IE

CNPJ/ME 30.982.547/0001-09

Brunno Bagnariolli
RG: 5.862.797 SSP/SC
CPF: 222.448.238-81

Eduardo Fonseca Rodrigues
CPF: 919.083.103-91
RG: 2002002059174 SSP-CE

Autorregulação
ANBIMA
Agente Fiduciário

TERCEIRO ADITAMENTO AO 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.

celebrado entre

BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
na qualidade de emissora das Debêntures

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
na qualidade de Agente Fiduciário

RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
YOSHIMI MORIZONO
na qualidade de Fiadores

e

VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA.
na qualidade de Agente de Garantias

São Paulo, 18 de novembro de 2020

TERCEIRO ADITAMENTO AO 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.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

1. **BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Bernardino de Campos, nº 490, 3º andar, Sala 31, devidamente inscrita perante o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento ("CNPJ/ME") sob o nº 31.921.853/0001-90, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 3530052753-4, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"); e

2. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, representando os interesses da comunhão dos titulares das debêntures da 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora ("Agente Fiduciário" e "Debenturistas", respectivamente);

E, na qualidade de fiadores:

3. **RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 19º andar, conjunto 1.903, bairro Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.964.887/0001-63, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("RS Morizono");

4. **YOSHIMI MORIZONO**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador da cédula de identidade nº 3.238.735, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 255.016.238-20, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Bernardino de Campos, nº 490, 3º andar, sala 32, CEP 04004-041 ("Yoshimi" e, em conjunto com a RS Morizono, "Fiadores"); e

5. **VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.426.344/0001-30, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente de Garantias").

A Emissora, o Agente Fiduciário e os Fiadores são denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

a) as Partes formalizaram, em 11 de novembro de 2019, o "*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.*", conforme aditado de tempos em tempos ("Escritura de Emissão"); e

b) em cumprimento às deliberações aprovadas no âmbito 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 18 de novembro de 2020 ("AGD"), as Partes, por meio do presente, pretendem alterar determinadas cláusulas da Escritura de Emissão de Debêntures, de modo a refletir as deliberações aprovadas na AGD.

Isto posto, resolvem as Partes, celebrar, na melhor forma de direito, o presente "*Terceiro Aditamento ao 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.*" ("Terceiro Aditamento"), que será regida pelas seguintes cláusulas e condições:

1. ALTERAÇÕES

1.1. Em razão da alteração da conta corrente vinculada à operação, de modo que esta passe a ser titulada e controlada pelo Agente de Garantias da Emissão, resolvem as Partes alterar o considerando "e" da Escritura de Emissão, bem como os itens 4.7.1., 4.8.1.1., 4.18.1. e 4.18.4.1. da Escritura de Emissão, assim como incluir novo item 4.18.1.1., que passarão a vigorar com a seguinte redação:

"***CONSIDERANDO QUE:***

(...)

E. *Para fins deste instrumento, são considerados "Documentos da Operação": (i) a presente Escritura de Emissão; (ii) os boletins de subscrição das Debêntures; (iii) o "Instrumento Particular de Contrato de Distribuição 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." ("Contrato de Distribuição"), a ser celebrado entre a Emissora e a instituição financeira integrante do sistema de*

distribuição responsáveis pela distribuição das Debêntures ("Coordenador Líder" e, em conjunto com as demais instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, os "Coordenadores"); (iv) os Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme definido na cláusula 4.18 abaixo; (v) os Instrumentos de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme definido na cláusula 4.18 abaixo; (vi) o Instrumento de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Fluxo Excedente, conforme definido na cláusula 4.18 abaixo; e (vii) os demais documentos referentes à Oferta e à Emissão."

"2.7.1. As garantias das Debêntures, representadas pela Alienação Fiduciária de Imóveis, pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Fluxo Excedente, pela Fiança, pelo Fundo de Reserva (conforme definidos abaixo) e pelo Fundo de Reserva Adicional (conforme definidos abaixo), serão constituídas nos termos da cláusula 4.18 abaixo e conforme disposto no artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações."

"4.7.1. As Debêntures serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário ("Data de Integralização"), de acordo com os procedimentos da B3, sendo certo que, imediatamente após a Data de Integralização, o Coordenador Líder realizará, fora do âmbito da B3, a transferência dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures para a conta corrente de movimentação limitada nº 24648-0, agência nº 0644, no Banco Itaú Unibanco, de titularidade do Agente de Garantias(Conta Vinculada"). Caso não ocorra a subscrição e a integralização da totalidade das Debêntures na primeira Data de Integralização por motivos operacionais, o preço de subscrição das referidas Debêntures não integralizadas na primeira Data de Integralização será o Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, calculados pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3 e observada a forma de cálculo prevista na cláusula 4.11.2 e seguintes desta Escritura de Emissão."

"4.8.1.1. A Conta Vinculada será movimentada apenas mediante orientações encaminhadas exclusivamente pelo Agente Fiduciário, observado que os Debenturistas poderão solicitar e receber todas as informações referentes a qualquer movimentação e ao saldo da Conta Vinculada, renunciando o Agente de Garantias expressamente ao seu direito de sigilo bancário em relação ao fornecimento de tais informações para os Debenturistas."

"4.18.1. Para assegurar o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, da Remuneração, bem como todos e quaisquer outros valores devidos pela Emissora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, prêmios, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão ("Obrigações Garantidas"), serão prestadas as

seguintes garantias ("Garantias"):

(a) alienação fiduciária dos imóveis descritos no Anexo I da presente Escritura de Emissão ("Imóveis"), por meio da celebração dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia ("Alienação Fiduciária de Imóveis");

(b) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes dos aluguéis e eventuais vendas dos imóveis descritos no Anexo II ao presente instrumento (em montante correspondente ao respectivo "Valor de Substituição" do respectivo Imóvel) e das contas de titularidade dos proprietários dos Imóveis, onde serão depositados os recursos decorrentes das vendas dos Imóveis ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios");

(c) constituição do Fundo de Reserva (conforme abaixo definido);

(d) constituição do Fundo de Reserva Adicional (conforme abaixo definido);

(e) a fiança prestada pelos Fiadores ("Fiança"), nos termos desta Escritura de Emissão;

(f) cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos dos Direitos Cedidos, conforme definido abaixo ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Fluxo Excedente").

4.18.1.1. As Partes declaram e reconhecem que a Conta Vinculada (conforme abaixo definido) foi constituída para fins de arrecadação dos recursos decorrentes das Garantias prestadas no âmbito da Emissão, de modo que os recursos nela depositados encontram-se vinculados em garantia das obrigações assumidas pela Emissora em decorrência da emissão das Debêntures, não estando, assim, disponíveis para o pagamento de quaisquer obrigações do Agente de Garantias."

"4.18.4. Conta Vinculada: Serão depositados na Conta Vinculada: (a) os recursos decorrentes da integralização das Debêntures, enquanto não liberados à Emissora; (b) os recursos objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios dos Imóveis; (c) os recursos do Fundo de Reserva e do Fundo de Reserva Adicional (conforme definidos abaixo); e (d) os recursos depositados na Conta Depósito que, posteriormente, deverão ser transferidos à Conta Vinculada, em conformidade com o subitem 4.18.16.1. desta Escritura de Emissão.

4.18.4.1. A Conta Vinculada será movimentada exclusivamente pelo Agente Fiduciário, nos termos desta Escritura de Emissão e dos instrumentos que formalizam a constituição das Garantias.

4.18.4.2.Os recursos mantidos na Conta Vinculada, após a liberação do valor de integralização das Debêntures para a Emissora, terão a seguinte destinação, observada a seguinte ordem de pagamentos:

(i) Pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures;

(ii) Pagamento de eventual Remuneração vencida e não paga;

(ii) Recomposição do Montante Mínimo do Fundo de Reserva e do Montante Máximo do Fundo de Reserva Adicional (conforme definidos abaixo), caso a Emissora não o faça no prazo previsto nas cláusulas 4.18.5 e 4.18.6 abaixo;

(iii) Amortização Programada das Debêntures vencida e não paga; e

(iv) Liberação à Emissora, caso haja recursos remanescentes.

4.18.4.3.Os recursos mantidos na Conta Vinculada serão investidos pelo Agente de Garantias automaticamente em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integram as Garantias prestadas no âmbito da emissão de Debêntures, observando-se, ainda, as regras de liberação contidas na cláusula 4.18.4.2 acima, conforme o caso."

"4.19.3. Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático: Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta cláusula 4.19.3, não sanados no prazo de cura eventualmente aplicável, serão observados os procedimentos estabelecidos nas cláusulas 4.19.4 e seguintes desta Escritura de Emissão (cada um, "Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático"):

(...)

(c) criação de ônus sobre os Imóveis e/ou sobre os Direitos Creditórios e/ou sobre os Direitos Cedidos, sem a prévia e expressa aprovação do Agente Fiduciário, exceto pela garantia de Alienação Fiduciária dos Imóveis e/ou pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e/ou pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Fluxo Excedente,, a serem constituídas no âmbito desta Emissão. Para fins da cláusula 4.19.7.1 abaixo, não haverá incidência de Prêmio na ocorrência deste Evento de Vencimento Antecipado caso a criação de ônus sobre os Imóveis e/ou sobre os Direitos Creditórios e/ou sobre os Direitos Cedidos ocorra após a efetiva constituição das garantias de Alienação Fiduciária dos Imóveis e/ou Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e/ou Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Fluxo Excedente, conforme o caso, mediante registro nos cartórios competentes;"

1.2. Resolvem as partes alterar a alínea (e) do item 4.19.3, que passará a vigorar com a seguinte redação:

"4.19.3. Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático: Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta cláusula 4.19.3, não sanados no prazo de cura eventualmente aplicável, serão observados os procedimentos estabelecidos nas cláusulas 4.19.4 e seguintes desta Escritura de Emissão (cada um, "Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático"):

(...)

(e) caso as alienações fiduciárias de imóveis não sejam registradas nos seguintes prazos: (i) em até 90 (noventa) dias contados da Primeira Liberação, para os imóveis "Rakki" e "Itacaré"; (ii) em até 90 (noventa) dias contados da celebração do 2º Aditamento à Escritura de Emissão, prorrogáveis por 30 (trinta) dias em caso de formulação de exigências, para os Imóveis RED; e (iii) em até 150 (cento e cinquenta) dias contados da celebração do 2º Aditamento à Escritura de Emissão, prorrogáveis por 30 (trinta) dias em caso de formulação de exigências, para os Imóveis "Chateau Lafite" e "Daycoval";"

1.3. Resolvem as partes alterar a alínea (vi) do item 5.1 (a) da Escritura de Emissão, que passará a vigorar com a seguinte redação:

"5.1. A Emissora e os Fiadores, conforme aplicável, estão adicionalmente obrigadas a:

(a) Fornecer ao Agente Fiduciário:

(...)

(vi) até o dia 17 (dezessete) de todo mês, eventuais aditamentos e/ou novos contratos de locação dos Imóveis celebrados no mês anterior, recebimentos de aluguéis no mês anterior, previsão de aluguéis para o mês vigente, informações sobre vacância e inadimplência para cada um dos Imóveis relativo ao mês anterior, conforme modelo constante no Anexo III desta Escritura de Emissão;"

1.4. Resolvem as partes alterar o endereço indicado para recebimento de documentos e comunicações, de forma que o item 9.1 da Escritura de Emissão passará a vigorar com a seguinte redação:

"9.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

<u>Para a Emissora</u>:

BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Bernardino de Campos, 490, 3º andar, sala 31, Vila Mariana

São Paulo – SP

CEP: 04004-041

At.: Meire Yasue Fukugauti

E-mail: meire.fukugauti@rsmorizono.com.br e rsjuridico@rsmorizono.com.br

<u>Para o Agente Fiduciário</u>:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros, 4º andar, Edifício Grand Station

CEP 05425-020, São Paulo – SP

At.: Flavio Scarpelli / Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br; pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativos)

Para os Fiadores:

RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Avenida Bernardino de Campos, 490, 3º andar, sala 32, Vila Mariana

São Paulo – SP

CEP: 04004-041

At.: Meire Yasue Fukugauti

E-mail: meire.fukugauti@rsmorizono.com.br e rsjuridico@rsmorizono.com.br

YOSHIMI MORIZONO

Avenida Bernardino de Campos, 490, 3º andar, sala 32, Vila Mariana

São Paulo – SP

CEP: 04004-041

At.: Yoshimi Morizono, com cópia cortesia para Meire Yasue Fukugauti e Departamento Jurídico RS Morizono

E-mail: meire.fukugauti@rsmorizono.com.br, com cópia cortesia para yoshimi.morizono@rsmorizono.com.br e rsjuridico@rsmorizono.com.br

1.5. Por fim, resolvem as Partes alterar o conteúdo do Anexo I e do Anexo IV à Escritura de Emissão, que passarão a vigorar com a redação constante do Anexo A e do Anexo B ao presente instrumento.

2. DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. Ficam ratificadas todas as demais condições da Escritura de Emissão, conforme aditada, não alteradas nos termos deste Terceiro Aditamento.

2.2. Os termos utilizados neste Terceiro Aditamento, iniciados em letra maiúscula (no singular ou no plural) e que não estejam aqui definidos de outra forma, terão o significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão, conforme aditada.

2.3. O presente Terceiro Aditamento deverá ser arquivado na JUCESP e no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, nos termos da Cláusula 2.2 da Escritura de Emissão.

3. FORO

3.1. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Terceiro Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam as partes o presente Terceiro Aditamento, em 05 (cinco) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 18 de novembro de 2020.

(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.)

(Página de assinaturas 1/4 do Terceiro Aditamento ao 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., celebrado entre Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S.A., na qualidade de emissora, a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de Agente Fiduciário, e a RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda. e Yoshimi Morizono, na qualidade de Fiadores.)

BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Emissora

_____

Nome:

Cargo:

(Página de assinaturas 2/4 do Terceiro Aditamento ao 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., celebrado entre Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S.A., na qualidade de emissora, a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de Agente Fiduciário, e a RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda. e Yoshimi Morizono, na qualidade de Fiadores.)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

_____

Nome:

Cargo:

VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA.

Agente de Garantias

_____

Nome:

Cargo:

(Página de assinaturas 3/4 do Terceiro Aditamento ao 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., celebrado entre Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S.A., na qualidade de emissora, a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de Agente Fiduciário, e a RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda. e Yoshimi Morizono, na qualidade de Fiadores.)

RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Fiador

_____

Nome:

Cargo:

(Página de assinaturas 4/4 do Terceiro Aditamento ao 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., celebrado entre Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S.A., na qualidade de emissora, a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de Agente Fiduciário, e a RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda. e Yoshimi Morizono, na qualidade de Fiadores.)

YOSHIMI MORIZONO

Fiador

Testemunhas

1._____

Nome:

CPF:

RG:

2._____

Nome:

CPF:

RG:

ANEXO A

Imóvel	Endereço	Proprietário/Fiduciante	Identificação	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Valor de Substituição (R$)
Chateau Margaux	Praça Pereira Coutinho, 51, São Paulo-SP	RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda.	APTO 121	167.975	4º | São Paulo	12.452.748,00
Lead Offices Faria Lima	Rua Prof. Atilio Inocenti, 474, São Paulo-SP	Globalinvest Participações Ltda.	CJ 702	190.207	4º | São Paulo	582.120,00
			CJ 703	190.208	4º | São Paulo	532.098,00
			CJ 704	190.209	4º | São Paulo	532.098,00
			CJ 705	190.210	4º | São Paulo	586.782,00
			CJ 706	190.211	4º | São Paulo	530.712,00
			CJ 707	190.212	4º | São Paulo	528.948,00
			CJ 708	190.213	4º | São Paulo	586.782,00
			CJ 709	190.214	4º | São Paulo	532.098,00
			CJ 801	190.218	4º | São Paulo	554.022,00
Sphere	Alameda Campinas, 802, São Paulo-SP	RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda.	CJ 101	186.411	4º | São Paulo	1.453.132,83
			CJ 102	186.412	4º | São Paulo	1.470.268,83
			CJ 111	186.413	4º | São Paulo	1.453.132,83
			CJ 112	186.414	4º | São Paulo	1.470.268,83
			CJ 121	186.415	4º | São Paulo	1.453.132,83
			CJ 122	186.416	4º | São Paulo	1.470.268,83
The Project	Rua Dr. Melo Alves, 89, São Paulo-SP	RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda.	CJ 01	95.384	13º | São Paulo	367.951,18
			CJ 02	95.385	13º | São Paulo	264.051,50
			CJ 03	95.386	13º | São Paulo	266.041,70
			CJ 04	95.387	13º | São Paulo	232.969,41
			CJ 05	95.388	13º | São Paulo	297.709,14
			CJ 06	95.389	13º | São Paulo	295.075,07
			CJ 07	95.390	13º | São Paulo	297.709,14
			CJ 09	95.391	13º | São Paulo	263.758,83
			CJ 11	95.392	13º | São Paulo	263.758,83
			CJ 12	95.393	13º | São Paulo	314.098,95
			CJ 13	95.394	13º | São Paulo	297.709,14
			CJ 14	95.395	13º | São Paulo	294.665,32
			CJ 15	95.396	13º | São Paulo	297.709,14
			CJ 16	95.397	13º | São Paulo	297.709,14
			CJ 17	95.398	13º | São Paulo	295.133,60
			CJ 18	95.399	13º | São Paulo	394.057,80
			CJ 19	95.400	13º | São Paulo	510.249,83
			CJ 20	95.401	13º | São Paulo	345.649,33
			CJ 21	95.402	13º | São Paulo	355.424,68
			CJ 22	95.403	13º | São Paulo	355.834,43
			CJ 23	95.404	13º | São Paulo	577.096,83
Time Offices	Rua Pedroso Alvarenga, 691, São Paulo-SP	RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda.	CJ 1401	182.162	4º | São Paulo	433.440,02
			CJ 1402	182.163	4º | São Paulo	431.524,82
			CJ 1403	182.164	4º | São Paulo	446.342,42
			CJ 1404	182.165	4º | São Paulo	453.600,02
			CJ 1405	182.166	4º | São Paulo	453.600,02
			CJ 1406	182.167	4º | São Paulo	431.524,82
			CJ 1407	182.168	4º | São Paulo	445.939,22
			CJ 1408	182.169	4º | São Paulo	453.600,02
			CJ 1501	182.170	4º | São Paulo	433.440,02
			CJ 1502	182.171	4º | São Paulo	431.524,82
			CJ 1503	182.172	4º | São Paulo	446.342,42
			CJ 1504	182.173	4º | São Paulo	453.600,02
			CJ 1505	182.174	4º | São Paulo	453.600,02
			CJ 1506	182.175	4º | São Paulo	431.524,82
			CJ 1507	182.176	4º | São Paulo	445.939,22
			CJ 1508	182.177	4º | São Paulo	453.600,02
			CJ 1601	182.178	4º | São Paulo	433.440,02
			CJ 1602	182.179	4º | São Paulo	431.524,82
			CJ 1603	182.180	4º | São Paulo	446.342,42
			CJ 1604	182.181	4º | São Paulo	453.600,02
			CJ 1605	182.182	4º | São Paulo	453.600,02
			CJ 1606	182.183	4º | São Paulo	431.524,82
			CJ 1607	182.184	4º | São Paulo	445.939,22
			CJ 1608	182.185	4º | São Paulo	453.600,02

Radio Novo Mundo	Praça Rodrigues de Abreu, 228, Paraíso, São Paulo-SP	RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda.	Radio Novo Mundo	71.639	1º | São Paulo	6.717.312,00
Rakki	Av. Europa, 36, São Paulo-SP	RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda.	Av. Europa, 36	71.885	13º | São Paulo	7.030.663,00
Casa Blanca	Rua Largo do Jatobá, 321 - Bertioga-SP	RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda.	APTO 64	65.591	1º | Santos	3.808.820,00
Chateau Lafite	Praça Pereira Coutinho, 71, São Paulo-SP	Yoshimi Morizono	APTO 191	167.418	4º | São Paulo	18.988.200,00
Itacaré	Alameda do Juruá, 360 - Bertioga-SP	RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda.	APTO 101	64.256	1º | Santos	3.603.600,00

ANEXO B

Imóvel	Endereço	Proprietário/Fiduciante	Identificação	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Direitos Creditórios a Partir de (inclusive)	RED?	Cláusula 4.18.6.1.
Chateau Margaux	Praça Pereira Coutinho, 51, São Paulo-SP	RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda.	APTO 121	167.975	4º | São Paulo	Mai-20	SIM	
Lead Offices Faria Lima	Rua Prof. Atilio Inocenti, 474, São Paulo-SP	Globalinvest Participações Ltda.	CJ 702	190.207	4º | São Paulo	Sep-21	SIM	
			CJ 703	190.208	4º | São Paulo	Sep-21	SIM	
			CJ 704	190.209	4º | São Paulo	Sep-21	SIM	
			CJ 705	190.210	4º | São Paulo	Sep-21	SIM	
			CJ 706	190.211	4º | São Paulo	Sep-21	SIM	
			CJ 707	190.212	4º | São Paulo	Sep-21	SIM	
			CJ 708	190.213	4º | São Paulo	Sep-21	SIM	
			CJ 709	190.214	4º | São Paulo	Sep-21	SIM	
			CJ 801	190.218	4º | São Paulo		NÃO	
Sphere	Alameda Campinas, 802, São Paulo-SP	RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda.	CJ 101	186.411	4º | São Paulo	Mar-20	SIM	SIM
			CJ 102	186.412	4º | São Paulo	Mar-20	SIM	SIM
			CJ 111	186.413	4º | São Paulo		NÃO	
			CJ 112	186.414	4º | São Paulo		NÃO	
			CJ 121	186.415	4º | São Paulo	Abr-21	SIM	SIM
			CJ 122	186.416	4º | São Paulo		NÃO	
The Project	Rua Dr. Melo Alves, 89, São Paulo-SP	RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda.	CJ 01	95.384	13º | São Paulo		NÃO	
			CJ 02	95.385	13º | São Paulo		NÃO	
			CJ 03	95.386	13º | São Paulo		NÃO	
			CJ 04	95.387	13º | São Paulo		NÃO	
			CJ 05	95.388	13º | São Paulo		NÃO	
			CJ 06	95.389	13º | São Paulo		NÃO	
			CJ 07	95.390	13º | São Paulo		NÃO	
			CJ 09	95.391	13º | São Paulo		NÃO	
			CJ 11	95.392	13º | São Paulo		NÃO	
			CJ 12	95.393	13º | São Paulo		NÃO	
			CJ 13	95.394	13º | São Paulo		NÃO	
			CJ 14	95.395	13º | São Paulo		NÃO	
			CJ 15	95.396	13º | São Paulo		NÃO	
			CJ 16	95.397	13º | São Paulo		NÃO	
			CJ 17	95.398	13º | São Paulo		NÃO	
			CJ 18	95.399	13º | São Paulo		NÃO	
			CJ 19	95.400	13º | São Paulo		NÃO	
			CJ 20	95.401	13º | São Paulo		NÃO	
			CJ 21	95.402	13º | São Paulo		NÃO	
			CJ 22	95.403	13º | São Paulo		NÃO	
			CJ 23	95.404	13º | São Paulo		NÃO	
Time Offices	Rua Pedroso Alvarenga, 691, São Paulo-SP	RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda.	CJ 1401	182.162	4º | São Paulo		NÃO	
			CJ 1402	182.163	4º | São Paulo		NÃO	
			CJ 1403	182.164	4º | São Paulo		NÃO	
			CJ 1404	182.165	4º | São Paulo		NÃO	
			CJ 1405	182.166	4º | São Paulo		NÃO	
			CJ 1406	182.167	4º | São Paulo		NÃO	
			CJ 1407	182.168	4º | São Paulo		NÃO	
			CJ 1408	182.169	4º | São Paulo		NÃO	
			CJ 1501	182.170	4º | São Paulo	Ago-21	SIM	
			CJ 1502	182.171	4º | São Paulo	Ago-21	SIM	
			CJ 1503	182.172	4º | São Paulo	Ago-21	SIM	
			CJ 1504	182.173	4º | São Paulo	Jul-21	SIM	
			CJ 1505	182.174	4º | São Paulo	Jul-21	SIM	
			CJ 1506	182.175	4º | São Paulo		NÃO	
			CJ 1507	182.176	4º | São Paulo		NÃO	
			CJ 1508	182.177	4º | São Paulo		NÃO	
			CJ 1601	182.178	4º | São Paulo	Set-21	SIM	SIM
			CJ 1602	182.179	4º | São Paulo	Set-21	SIM	SIM
			CJ 1603	182.180	4º | São Paulo	Set-21	SIM	SIM

			CJ 1604	182.181	4º | São Paulo	Set-21	SIM	SIM
			CJ 1605	182.182	4º | São Paulo	Dez-21	SIM	SIM
			CJ 1606	182.183	4º | São Paulo	Set-21	SIM	
			CJ 1607	182.184	4º | São Paulo	Set-21	SIM	
			CJ 1608	182.185	4º | São Paulo	Set-21	SIM	
Radio Novo Mundo	Praça Rodrigues de Abreu, 228, Paraíso, São Paulo-SP	RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda.	Radio Novo Mundo	71.639	1º | São Paulo		NÃO	
Rakki	Av. Europa, 36, São Paulo-SP	RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda.	Av. Europa, 36	71.885	13º | São Paulo		NÃO	
Casa Blanca	Rua Largo do Jatobá, 321 - Bertioga-SP	RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda.	APTO 64	65.591	1º | Santos		NÃO	
Chateau Lafite	Praça Pereira Coutinho, 71, São Paulo-SP	Yoshimi Morizono	APTO 191	167.418	4º | São Paulo		NÃO	
Itacaré	Alameda do Juruá, 360 - Bertioga-SP	RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda.	APTO 101	64.256	1º | Santos		NÃO	
Escola Bright Kids	Av. Europa, 310, São Paulo-SP	RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda.	Escola Bright Kids	43.141	13º | São Paulo		NÃO	
Liber 1.000	Av. Liberdade, 1.000, São Paulo - SP	Spring Empreendimentos e Participações Ltda	CJ 305	120.645	1º | São Paulo		NÃO	
			CJ 306	120.646	1º | São Paulo		NÃO	
			CJ 307	120.647	1º | São Paulo		NÃO	
			CJ 308	120.648	1º | São Paulo		NÃO	
			CJ 309	120.649	1º | São Paulo		NÃO	

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

celebrado entre

RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
GLOBALINVEST PARTICIPAÇÕES LTDA.
SPRING EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
YOSHIMI MORIZONO
como Cedentes Fiduciantes,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
como Cessionária Fiduciária,

BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
como Interveniente Anuente

VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA.
como Agente de Garantias

São Paulo, 18 de novembro de 2020

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de Cedentes Fiduciantes:

I. **RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 19º andar, Sala 01, bairro Jardim Paulistano, CEP: 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.964.887/0001-63, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("RS Morizono");

II. **GLOBALINVEST PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 19º andar, conjunto 1.903, bairro Jardim Paulistano, CEP: 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.255.862/0001-77, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Globalinvest");

III. **SPRING EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 19º andar, conjunto 1.904, Sala 08, bairro Jardim Paulistano, CEP: 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.538.903/0001-72, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Spring");

IV. **YOSHIMI MORIZONO**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador da cédula de identidade nº 3.238.735, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 255.016.238-20, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Bernardino de Campos, nº 490, 3º andar, sala 32, CEP 04004-041 ("Yoshimi" e, em conjunto com a RS Morizono, a Globalinvest e com a Spring, "Cedentes Fiduciantes").

De outro lado, na qualidade de cessionária fiduciária:

V. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, representando os interesses da comunhão dos titulares das Debêntures (adiante designada simplesmente como "Cessionária Fiduciária");

E, na qualidade de intervenientes anuentes:

I. **BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Bernardino de Campos, nº 490, 3º andar, Sala 31, Vila Mariana, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.921.853/0001-90, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora");

II. **VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.426.344/0001-30, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente de Garantias").

Sendo as Cedentes Fiduciantes, a Cessionária Fiduciária e a Devedora doravante denominadas em conjunto como "Partes" e, individualmente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 11 de novembro de 2019, a Devedora emitiu 68 (sessenta e oito) 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, no valor total de R$68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações" e "Debêntures", respectivamente), por meio 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"*, conforme aditado de tempos em tempos ("Escritura de Emissão"), sendo certo que a finalidade, integral e exclusiva, de reforço de caixa da Devedora e reestruturação do passivo financeiro da Devedora e de sociedades afiliadas ou coligadas à Devedora ou a seus controladores, conforme descrito na Escritura de Emissão;

(ii) nos termos das Debêntures, as Cedentes Fiduciantes obrigaram-se a constituir, em favor da Cessionária Fiduciária, dentre outras garantias, a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes (i) dos contratos de locação dos imóveis descritos no Anexo I do Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, formalizado em 25 de novembro de 2019 ("Direitos Creditórios Locação", "Contratos de Locação" e "Contrato", respectivamente); e (ii) de eventuais vendas dos imóveis descritos no Anexo II ao Contrato (em montante correspondente ao respectivo "Valor de Substituição" do respectivo Imóvel, conforme definido abaixo) ("Direitos Creditórios Venda" e, em conjunto com os Direitos Creditórios Locação, "Direitos Cedidos");

(iii) em cumprimento às deliberações aprovadas no âmbito 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 18 de novembro de 2020 ("AGD"), as Partes, por meio do presente, pretendem alterar determinadas cláusulas deste instrumento, de modo a refletir as deliberações aprovadas na AGD.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças* ("Aditamento"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições contratuais e legais aplicáveis.

1. Alterações

1.1. Em razão da alteração da conta corrente vinculada à operação, de modo que esta passe a ser titulada e controlada pelo Agente de Garantias da emissão, resolvem as Partes alterar os itens 1.3., 2.2., 2.3., 3.1, inciso "xix" e 3.3. do Contrato, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

> *"1.3. Para fins deste Contrato, o termo "Documentos da Operação" significa, em conjunto: (i) a Escritura de Emissão; (ii) os boletins de subscrição das Debêntures; (iii) o "Instrumento Particular de Contrato de Distribuição 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.", a ser celebrado entre a Devedora e a instituição financeira integrante do sistema de distribuição responsáveis pela distribuição das Debêntures; (iv) o presente Contrato; (v) os Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme definidos na Escritura de Emissão; (vi) o Instrumento de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Fluxo Excedente, conforme definidos na Escritura de Emissão; e (vii) os demais documentos referentes à emissão das Debêntures."*

> *"2.2. As Cedentes Fiduciantes comprometem-se a notificar os locatários dos Contratos de Locação em termos substancialmente equivalentes aos termos da minuta de notificação prevista no Anexo III deste Contrato (e conforme datas a partir das quais os respectivos Direitos Creditórios encontram-se vinculados à presente garantia fiduciária, conforme identificados no Anexo I ao presente instrumento, sendo que, para aqueles créditos cujas datas não se encontram identificadas, tal notificação deverá ser desde já realizada), para que os referidos locatários realizem o pagamento dos valores devidos em decorrência dos Contratos de Locação na conta corrente nº 24648-0, agência nº 0644, no Banco Itaú Unibanco, de titularidade da* ***VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA.****, inscrita no CNPJ sob o nº 38.426.344/0001-30, na*

qualidade de agente de garantias da Emissão ("Agente de Garantias" e "Conta Vinculada", respectivamente), observado que a Devedora permanecerá responsável pela emissão dos respectivos boletos de cobrança ou pela realização dos procedimentos necessários à cobrança dos Direitos Creditórios Locação decorrentes dos Contratos de Locação, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão, sob pena de descumprimento desta Cessão Fiduciária."

"2.3. A Conta Vinculada será movimentada exclusivamente de acordo com as instruções da Cessionária Fiduciária, ou qualquer pessoa indicada por esta, que será a única entidade autorizada a dar instruções ou ordens de movimentação ao banco onde a Conta Vinculada será mantida sobre as movimentações e transferências de recursos da Conta Vinculada, em estrito cumprimento ao disposto neste Contrato."

"3.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato, as Cedentes Fiduciantes se obrigam a:

(...)

(xix) nos termos deste Contrato, não movimentar, em qualquer hipótese, os recursos e direitos creditados na Conta Vinculada, renunciando expressamente, desde já, a qualquer direito de instruir a instituição financeira na qual a Conta Vinculada seja mantida a realizar qualquer movimentação na Conta Vinculada; e"

"3.3. Na hipótese descrita na Cláusula 3.2. acima, as Cedentes Fiduciantes deverão comunicar o Agente de Garantias, com cópia à Cessionária Fiduciária, acerca do referido pagamento, informando, no mínimo: (i) identificação do Contrato de Locação referente ao crédito recebido irregularmente; (ii) valor efetivamente depositado e/ou transferido para a Conta Vinculada; e (iii) data do pagamento realizado pelas Cedentes Fiduciantes na Conta Vinculada. As Cedentes Fiduciantes deverão promover a comunicação descrita nesta cláusula em até 05 (cinco) dias corridos após a compensação desses valores na Conta Vinculada."

1.2. Face às alterações acima, as Cedentes Fiduciantes comprometem-se, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados a partir da data de formalização deste instrumento, a notificar por e-mail os locatários dos Contratos de Locação em termos substancialmente equivalentes aos termos da minuta de notificação prevista no Anexo A deste instrumento (e conforme datas a partir das quais os respectivos Direitos Creditórios encontram-se vinculados à presente garantia fiduciária, conforme identificados no Anexo I ao Contrato, sendo que, para aqueles créditos cujas datas não se encontram identificadas, tal notificação deverá ser desde já realizada), para que os referidos locatários realizem o pagamento dos valores devidos em decorrência dos Contratos de Locação na Conta Vinculada, responsabilizando-se as Cedentes Fiduciantes a apresentar a Fiduciária o comprovante de tal notificação no mesmo prazo. Adicionalmente, as Cedentes Fiduciantes deverão apresentar à Fiduciária, no prazo de até 37 (trinta e sete)

dias contados da data de formalização deste instrumento, os comprovantes de recebimento das vias originais das notificações encaminhadas aos locatários via correio.

1.3. Por fim, resolvem as partes alterar o endereço indicado para recebimento de documentos e comunicações, de forma que o item 9.1 do Contrato passará a vigorar com a seguinte redação:

> *"9.1. Comunicações: Todos os avisos, notificações ou comunicações relativas a este Contrato, bem como comunicações envolvendo cada Parte, inclusive para fins de dar ou receber informações deverão ser por escrito e enviadas por carta, e-mail ou pessoalmente, em qualquer hipótese com comprovante de recebimento ou protocolo, nos seguintes endereços (ou em outros endereços que a Parte forneça por aviso similar):*
>
> ***I. Se para as Cedentes Fiduciantes***
> *Avenida Bernardino de Campos, 490, 3º andar, sala 32, Vila Mariana*
> *São Paulo – SP*
> *CEP: 04004-041*
> *At.: Meire Yasue Fukugauti*
> *E-mail: meire.fukugauti@rsmorizono.com.br e rsjuridico@rsmorizono.com.br*
>
> ***II. Se para a Cessionária Fiduciária:***
> *VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.*
> *Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros, 4º andar, Edifício Grand Station*
> *CEP 05425-020, São Paulo – SP*
> At.: Flavio Scarpelli / Eugênia Souza
> Telefone: (11) 3030-7177
> E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br

2. Disposições Gerais

2.1. Ficam ratificadas todas as demais condições do Contrato, conforme aditada, não alteradas nos termos deste instrumento.

2.2. Os termos utilizados neste instrumento, iniciados em letra maiúscula (no singular ou no plural) e que não estejam aqui definidos de outra forma, terão o significado a eles atribuídos no Contrato.

2.3. O presente instrumento deverá ser averbado perante os Cartório de Registro de Títulos e Documentos

competentes, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data de formalização deste instrumento.

3. Legislação aplicável e Foro

3.1. Legislação Aplicável: Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

3.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios oriundos ou fundados neste instrumento, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Aditamento em 04 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 18 de novembro de 2020.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinaturas 1/2 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato De Cessão Fiduciária EM Garantia e Outras Avenças celebrado em 18 de novembro de 2020, entre RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., GLOBALINVEST PARTICIPAÇÕES LTDA., SPRING EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., contando com a interveniência da BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e da VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA.)

Cedentes Fiduciantes:

RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

_____

Nome:

Cargo:

GLOBALINVEST PARTICIPAÇÕES LTDA.

_____

Nome:

Cargo:

SPRING EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

_____

Nome:

Cargo:

_____

YOSHIMI MORIZONO

(Página de assinaturas 2/2 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato De Cessão Fiduciária EM Garantia e Outras Avenças celebrado em 18 de novembro de 2020, entre RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., GLOBALINVEST PARTICIPAÇÕES LTDA., SPRING EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., contando com a interveniência da BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e da VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA.)

Cessionária Fiduciária:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

_____
Nome:
Cargo:

_____
Nome:
Cargo:

Devedora:

BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

_____
Nome:
Cargo:

Agente de Garantias:

VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA.

_____
Nome:
Cargo:

Testemunhas:

_____
Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:

_____
Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:

ANEXO A DO PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS

Modelo de Notificação Inicial aos locatários

À

[Locatária]

[Endereço]

A/C: [•]

Ref: [Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial], firmado em [•], conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato")

Prezados Senhores,

[Cedente Fiduciante], [Qualificação], neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cedente Fiduciante"), vem, por meio da presente, notificar V.Sas. de que todos os aluguéis oriundos do Contrato, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades decorrentes do Contrato em referência encontram-se cedidos fiduciariamente a partir de [•].

Desta forma, instruímos V.Sas. a realizar todos os pagamentos devidos em razão do Contrato, a partir desta data, exclusivamente na conta abaixo descrita, observado que a forma de pagamento então vigente (por meio de emissão de boletos) continuará sendo a mesma:

Conta Corrente nº 24648-0

Agência 0644

Banco Itaú Unibanco

Titularidade: ***VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA.****, inscrita no CNPJ sob o nº 38.426.344/0001-30*

Diante do exposto, qualquer alteração nos termos e condições aqui estipulados dependerá de nova notificação por escrito, a ser encaminhada pela Cedente Fiduciante em conjunto com a ***VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.****, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.*

Atenciosamente,

_____

[•]

_____

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Modelo de Notificação a ser enviada aos locatários apenas para comunicação da alteração da Conta Vinculada

À

[Locatária]

[Endereço]

A/C: [•]

Ref: [Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial], firmado em [•], conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato")

Prezados Senhores,

Considerando que todos os aluguéis oriundos do Contrato, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades decorrentes do Contrato em referência encontram-se cedidos fiduciariamente a partir de [•], conforme notificação anteriormente encaminhada, a [Cedente Fiduciante], [Qualificação], neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cedente Fiduciante"), vem, por meio da presente, notificar V.Sas. de que houve alteração dos dados bancários para recebimento dos pagamentos decorrentes do referido Contrato.

A partir desta data, instruímos V.Sas. a realizar todos os pagamentos devidos em razão do Contrato, exclusivamente na conta abaixo descrita, observado que a forma de pagamento então vigente (por meio de emissão de boletos) continuará sendo a mesma:

Conta Corrente nº 24648-0

Agência 0644

Banco Itaú Unibanco

Titularidade: ***VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA.****, inscrita no CNPJ sob o nº 38.426.344/0001-30*

Diante do exposto, qualquer alteração nos termos e condições aqui estipulados dependerá de nova notificação por escrito, a ser encaminhada pela Cedente Fiduciante em conjunto com a ***VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.****, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.*

Atenciosamente,

_____

[•]

_____

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

celebrado entre

RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
GLOBALINVEST PARTICIPAÇÕES LTDA.
como Cedentes Fiduciantes,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
como Cessionária Fiduciária,

BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
como Interveniente Anuente

VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA.
como Interveniente Anuente

São Paulo, 18 de novembro de 2020

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de Cedentes Fiduciantes:

I. **RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 19º andar, conj. 1903, bairro Jardim Paulistano, CEP: 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento ("CNPJ/ME") sob o nº 02.964.887/0001-63, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("RS Morizono");

II. **GLOBALINVEST PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 19º andar, conjunto 1.904, Sala 01, bairro Jardim Paulistano, CEP: 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.255.862/0001-77, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Globalinvest" e, em conjunto com a RS Morizono, "Cedentes Fiduciantes").

De outro lado, na qualidade de cessionária fiduciária:

III. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, representando os interesses da comunhão dos titulares das Debêntures (adiante designada simplesmente como "Cessionária Fiduciária");

E, na qualidade de intervenientes anuentes:

IV. **BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Bernardino de Campos, nº 490, 3º andar, Sala 31, Vila Mariana, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.921.853/0001-90, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora").

V. **VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.426.344/0001-30, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente de Garantias").

Sendo as Cedentes Fiduciantes, a Cessionária Fiduciária, a Devedora e o Agente de Garantias doravante denominadas em conjunto como "Partes" e, individualmente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 11 de novembro de 2019, a Devedora emitiu 68 (sessenta e oito) 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, no valor total de R$68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações" e "Debêntures", respectivamente), por meio 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"* ("Escritura de Emissão"), sendo certo que a finalidade, integral e exclusiva, de reforço de caixa da Devedora e reestruturação do passivo financeiro da Devedora e de sociedades afiliadas ou coligadas à Devedora ou a seus controladores, conforme descrito na Escritura de Emissão;

(ii) em 03 de julho de 2018, a RS Morizono e a Nova Securitização S.A., incorporada em 30 de outubro de 2019 pela Isec Securitizadora S.A. ("Securitizadora") celebraram o Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, conforme aditado ("Contrato de Cessão CRI Plaza"), por meio do qual a RS Morizono cedeu à Securitizadora créditos imobiliários de sua titularidade, oriundos da celebração de determinados contratos de locação e representados por Cédulas de Crédito Imobiliárias ("Créditos Imobiliários"), e a Securitizadora vinculou os referidos Créditos Imobiliários a sua 29ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI");

(iii) em garantia ao fiel e integral cumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos CRI, as Cedentes Fiduciantes celebraram com a Securitizadora, em 03 de julho de 2018, o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, conforme aditado ("Contrato de Cessão Fiduciária CRI Plaza"), tendo por objeto a cessão fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos (i) da exploração dos imóveis devidamente descritos e caracterizados no Anexo I do referido instrumento; e (ii) de eventual sublocação, pela Globalinvest, de determinadas unidades ("Direitos Creditórios CRI Plaza"), que estão perfeitamente descritos e caracterizados no Contrato de Cessão Fiduciária Plaza;

(iv) nos termos da Cláusula 5.3 do Contrato de Cessão Fiduciária CRI Plaza e da Cláusula 2.4 do Contrato de Cessão CRI Plaza, os Direitos Creditórios CRI Plaza e os Créditos Imobiliários serão parcialmente restituídos às Cedentes Fiduciantes, conforme o caso, na hipótese de existirem recursos excedentes àqueles necessários para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, de todos os custos e despesas incorridos em relação aos CRI, bem como para eventual recomposição do fundo de reserva e do fundo de sobregarantia constituídos no âmbito dos CRI ("Direitos Remanescentes");

(v) conforme deliberado em Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 08 de junho de 2020, as Cedentes Fiduciantes obrigaram-se a constituir, em favor da Cessionária Fiduciária, a cessão fiduciária dos Direitos Remanescentes, por meio da formalização do Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças ("Contrato") celebrado em 08 de junho de 2020;

(vi) em cumprimento às deliberações aprovadas no âmbito 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 18 de novembro de 2020 ("AGD"), as Partes, por meio do presente, pretendem alterar determinadas cláusulas deste instrumento, de modo a refletir as deliberações aprovadas na AGD.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças* ("Aditamento"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições contratuais e legais aplicáveis.

1. ALTERAÇÕES

1.1. Em razão da alteração da conta corrente vinculada à operação, de modo que esta passe a ser titulada e controlada pelo Agente de Garantias da emissão, resolvem as Partes alterar os itens 1.3. e 2.2. do Contrato, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

> *"1.3. Para fins deste Contrato, o termo "Documentos da Operação" significa, em conjunto: (i) a Escritura de Emissão; (ii) os boletins de subscrição das Debêntures; (iii) o "Instrumento Particular de Contrato de Distribuição 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.", celebrado entre a Devedora e instituição financeira integrante do sistema de distribuição responsáveis pela distribuição das Debêntures; (iv) o presente Contrato; (v) os Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme definidos na Escritura*

de Emissão; (vi) o Instrumento de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme definido na Escritura de Emissão; (vii) o Contrato de Conta Depósito, conforme definido abaixo; e (viii) os demais documentos referentes à emissão das Debêntures."

"2.2. Por meio deste Contrato, as Cedentes Fiduciantes ficam obrigadas, nos termos aqui estabelecidos, a fazer com que, até o pagamento final de todas as Obrigações Garantidas, todos os valores e recursos correspondentes aos pagamentos dos Direitos Remanescentes sejam depositados na Conta Depósito, de titularidade da RS Morizono e de movimentação exclusiva pela Cedente Fiduciária, que deverá transferir os recursos da Conta Depósito para a conta corrente nº 24648-0, agência nº 0644, no Banco Itaú Unibanco, de titularidade da ***VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA.****, inscrita no CNPJ sob o nº 38.426.344/0001-30, na qualidade de agente de garantias da Emissão ("Agente de Garantias" e "Conta Vinculada", respectivamente), no prazo previsto na cláusula 2.5 deste Contrato."*

1.2. Em razão da incorporação da Nova Securitização S.A. pela Isec Securitizadora S.A., os dados bancários da Conta Centralizadora foram alterados, razão pela qual o item 2.4 do Contrato passará a vigorar com a seguinte redação:

"2.4. Tendo em vista que os Direitos Creditórios CRI Plaza encontram-se, na presente data onerados em favor de outros credores, em razão da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária CRI Plaza, e que os Créditos Imobiliários encontram-se cedidos para a Securitizadora, em razão da celebração do Contrato de Cessão CRI Plaza, as Partes desde já reconhecem que a efetiva existência dos Direitos Remanescentes dependerá (i) da existência de recursos excedentes arrecadados na conta corrente nº 7061-0, agência 3395, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora ("Conta Centralizadora"), após o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, de todos os custos e despesas incorridos em relação ao CRI, bem como eventual recomposição do fundo de reserva e do fundo de sobregarantia constituídos no âmbito dos CRI e verificados mensalmente, e (ii) do cumprimento de todas as obrigações garantidas do CRI. Dessa forma, caso, por qualquer motivo, as obrigações garantidas do CRI sejam inadimplidas ou não existam recursos excedentes na Conta Centralizadora, os Direitos Creditórios CRI Plaza e os Créditos Imobiliários serão integralmente utilizados para pagamento do CRI, total ou parcialmente."

1.3. Por fim, resolvem as partes alterar o endereço indicado para recebimento de documentos e comunicações, de forma que o item 9.1 do Contrato passará a vigorar com a seguinte redação:

"9.1. Comunicações: Todos os avisos, notificações ou comunicações relativas a este Contrato, bem como comunicações envolvendo cada Parte, inclusive para fins de dar ou receber informações deverão ser por escrito e enviadas por carta, e-mail ou pessoalmente, em qualquer hipótese com comprovante de recebimento ou protocolo, nos seguintes endereços (ou em outros endereços que a Parte forneça por aviso similar):

I. *Se para as Cedentes Fiduciantes:*

RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e/ou

GLOBALINVEST PARTICIPAÇÕES LTDA.

Avenida Bernardino de Campos, 490, 3º andar, sala 32, Vila Mariana

São Paulo – SP

CEP: 04004-041

At.: Meire Yasue Fukugauti

E-mail: meire.fukugauti@rsmorizono.com.br e rsjuridico@rsmorizono.com.br

II. *Se para a Cessionária Fiduciária:*

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros, 4º andar, Edifício Grand Station

CEP 05425-020, São Paulo – SP

At.: Flavio Scarpelli / Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br"

2. Disposições Gerais

2.1. Ficam ratificadas todas as demais condições do Contrato, conforme aditada, não alteradas nos termos deste instrumento.

2.2. Os termos utilizados neste instrumento, iniciados em letra maiúscula (no singular ou no plural) e que não estejam aqui definidos de outra forma, terão o significado a eles atribuídos no Contrato.

2.3. O presente instrumento deverá ser averbado perante os Cartório de Registro de Títulos e Documentos competentes, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data de formalização deste instrumento.

3. Legislação aplicável e Foro

3.1. Legislação Aplicável: Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

3.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios oriundos ou fundados neste instrumento, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este instrumento em 04 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 18 de novembro de 2020.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinaturas 1/4 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato De Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças celebrado em 18 de novembro de 2020, entre RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., GLOBALINVEST PARTICIPAÇÕES LTDA., e VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., contando com a interveniência da BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e da VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA.)

Cedente Fiduciante:

RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

_____

Nome:

Cargo:

(Página de assinaturas 2/4 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato De Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças celebrado em 18 de novembro de 2020, entre RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., GLOBALINVEST PARTICIPAÇÕES LTDA., e VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., contando com a interveniência da BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e da VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA.)

Cedente Fiduciante:

GLOBALINVEST PARTICIPAÇÕES LTDA

_____

Nome:

Cargo:

(Página de assinaturas 3/4 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato De Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças celebrado em 18 de novembro de 2020, entre RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., GLOBALINVEST PARTICIPAÇÕES LTDA., e VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., contando com a interveniência da BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e da VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA.)

Cessionária Fiduciária:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

(Página de assinaturas 4/4 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato De Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças celebrado em 18 de novembro de 2020, entre RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., GLOBALINVEST PARTICIPAÇÕES LTDA., e VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., contando com a interveniência da BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e da VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA.)

Devedora:

BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

_____

Nome:

Cargo:

Agente de Garantia:

VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Testemunhas:

_____	_____
Nome:	Nome:
RG nº:	RG nº:
CPF/ME nº:	CPF/ME nº:

CONTRATO DE RESCISÃO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de Cedente Fiduciante:

I. **BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Bernardino de Campos, nº 490, 3º andar, Sala 31, Vila Mariana, devidamente inscrita perante o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento ("CNPJ/ME") sob o nº 31.921.853/0001-90, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 3530052753-4, neste ato representada na forma de seu estatuto social (adiante designada simplesmente como "Cedente Fiduciante" ou "Devedora");

De outro lado, na qualidade de cessionária fiduciária:

II. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, representando os interesses da comunhão dos titulares das Debêntures (adiante designada simplesmente como "Cessionária Fiduciária");

Sendo a Cedente Fiduciante e a Cessionária Fiduciária doravante denominadas em conjunto como "Partes" e, individualmente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 11 de novembro de 2019, a Devedora emitiu 68 (sessenta e oito) 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, no valor total de R$68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações" e "Debêntures", respectivamente), por meio 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"* ("Escritura de Emissão"), sendo certo que a finalidade, integral e exclusiva, de reforço de caixa da Devedora e reestruturação do passivo financeiro da Devedora e de sociedades afiliadas ou coligadas à Devedora ou a seus controladores, conforme descrito na Escritura de Emissão;

(ii) a Devedora se obrigou a pagar o valor total da dívida representada pelas Debêntures, acrescida da Remuneração,

dos Encargos Moratórios aplicáveis (conforme definidos na Escritura de Emissão), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da respectiva Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à respectiva Escritura de Emissão;

(iii) nos termos das Debêntures, a Cedente Fiduciante obrigou-se a constituir, em favor da Cessionária Fiduciária, dentre outras garantias, a 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, na forma do Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças ("Contrato"), celebrado em 25 de novembro de 2019;

(iv) em cumprimento às deliberações aprovadas no âmbito 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 18 de novembro de 2020 ("AGD"), as Partes, por meio do presente, pretendem rescindir o Contrato, de modo a refletir as deliberações aprovadas na AGD, permanecendo em pleno vigor as demais garantias constituídas no âmbito da emissão de Debêntures.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Contrato de Rescisão ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças* ("Rescisão"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições contratuais e legais aplicáveis.

1. OBJETO

1.1. Tendo em vista a alteração, no âmbito da emissão das Debêntures, dos procedimentos e contas de depósito mantidas para fins de arrecadação das respectivas garantias, as Partes resolvem rescindir o Contrato, mantendo-se, contudo, todas as garantias e demais obrigações estabelecidas nos instrumentos que formalizam a emissão das Debêntures e a constituição das demais garantias, ficando rescindido tão somente as garantias descritas no considerando "iii" deste instrumento, tão logo e como condição para tal rescisão seja realizada a transferência dos recursos existentes na Conta Vinculada à conta corrente nº 24648-0, agência nº 0644, no Banco Itaú Unibanco, de titularidade da **VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.426.344/0001-30, na qualidade de agente de garantias da emissão de Debêntures, observando-se, contudo, as demais aprovações e disposições constantes da AGD.

2. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

2.1. Legislação Aplicável: Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

2.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios oriundos ou fundados neste instrumento, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este instrumento em 03 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 18 de novembro de 2020.

Cedente Fiduciante:

BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

_____

Nome:

Cargo:

Cessionária Fiduciária:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

_____

Nome:

Cargo:

_____

Nome:

Cargo:

Testemunhas:

_____

Nome:

RG nº:

_____

Nome:

RG nº:

São Paulo, 18 de novembro de 2020.

À
QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, conjunto 12, sala A
Jardim Paulistano - CEP 01452-000
São Paulo – SP

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominado "Credor", com anuência da **RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 19º andar, conjunto 1903, bairro Jardim Paulistano, CEP: 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.964.887/0001-63, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Titular"), vêm, por meio da presente, comunicar e requerer o quanto segue:

CONSIDERANDO QUE:

i) as partes celebraram, em 08 de junho de 2020, o "Contrato de Prestação de Serviço de Cobrança de Recursos e Outras Avenças Nº 00467" ("Contrato");

ii) nos termos dos itens 3.2.1, 10.1. e 10.1.1. do Contrato, as partes pretendem atualizar as Conta Autorizadas (conforme definido no Contrato), de modo a que os recursos depositados na Conta Fiduciária sejam transferidos para nova Conta Autorizada indicada nesta comunicação.

Serve a presente para, nos termos dos dispositivos mencionados no considerando "ii", acima, o Credor atualizar a relação de Contas Autorizadas, conforme devidamente descrito no Anexo I à presente correspondência.

Sendo o que nos cabia até o presente momento, permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

_____
Titular: **RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

_____
Credor: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Ciente e de acordo:

_____
QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.

Anexo I

Contrato de Prestação de Serviço de Cobrança de Recursos e Outras Avenças Nº 00467

RELAÇÃO DE CONTAS AUTORIZADAS

Data da última atualização: 18/11/2020

#	Instituição	Conta	Agência	Titularidade	CNPJ/CPF
1	Itaú Unibanco (341)	nº 24648-0	0644	Vortx Agente de Garantias 009 SPE Ltda.	38.426.344/0001-30

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

I. **YOSHIMI MORIZONO**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 19º andar, conjunto 1903, bairro Jardim Paulistano, CEP: 01452-000, portador da cédula de identidade nº 3.238.735-0, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 255.016.238-20 (adiante designado simplesmente como "Fiduciante"); e

II. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, representando os interesses da comunhão dos titulares das Debêntures (conforme definido abaixo) (adiante designada simplesmente como "Fiduciária" e, em conjunto com o Fiduciante, doravante denominadas como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

Sendo o Fiduciante e a Fiduciária adiante designadas, em conjunto, "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte":

CONSIDERANDO QUE:

A. Em 11 de novembro de 2019, a **BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Bernardino de Campos, nº 490, 3º andar, sala 31, Vila Mariana, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.921.853/0001-90, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Devedora"), emitiu 68 (sessenta e oito) 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, no valor total de R$68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Debêntures"), por meio 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"* ("Escritura de Emissão"), conforme aditado, sendo certo que a finalidade, integral e exclusiva, de reforço de caixa da Devedora e reestruturação do passivo financeiro da Devedora e de sociedades afiliadas ou coligadas à Devedora ou a seus controladores, conforme descrito na Escritura de Emissão; e

a) em garantia ao cumprimento de todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Fiduciante no âmbito das Debêntures, o Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente determinados imóveis em favor da Fiduciária;

b) as Partes celebraram, em 11 de agosto de 2020, o *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, conforme aditado de tempos em tempos* ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"), tendo como objeto a constituição de alienação fiduciária sobre o imóvel de matrícula nº 167.418, do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo ("Cartório de Registro de Imóveis");

c) em cumprimento às deliberações aprovadas no âmbito 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. ("Debêntures"), realizada em 18 de novembro de 2020 ("AGD"), as Partes, por meio do presente, pretendem alterar determinadas cláusulas deste instrumento, de modo a refletir as deliberações aprovadas na AGD.

Isto posto, resolvem as Partes, celebrar, na melhor forma de direito, o presente "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" ("Primeiro Aditamento"), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

1. Alterações

1.1. Em razão da alteração da conta corrente vinculada à operação, resolvem as Partes alterar o item 2.1.9. do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, que passará a vigorar com a seguinte redação:

> *"2.1.9. Quando da realização da venda de qualquer dos Imóveis, o Fiduciante e a Devedora, conforme aplicável, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, se comprometem a: (i) transferir o montante equivalente à totalidade do Valor de Substituição do respectivo Imóvel para a Conta Vinculada (conforme definido na Escritura de Emissão) e, consequentemente, incluir o referido montante como objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme definido na Escritura de Emissão, por meio de aditamento ao referido instrumento de garantia; ou (ii) realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão, em montante equivalente ao Valor de Substituição do respectivo Imóvel, em até 03 (três) Dias Úteis da data do instrumento definitivo de venda do respectivo Imóvel."*

1.2. Resolvem as partes alterar o endereço indicado para recebimento de comunicações, de forma que o item 10.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis passará a vigorar com a seguinte redação:

"10.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

Para a Fiduciante
YOSHIMI MORIZONO
Avenida Bernardino de Campos, 490, 3º andar, sala 32, Vila Mariana
São Paulo – SP
CEP: 04004-041
At.: Yoshimi Morizono
E-mail: rsjuridico@rsmorizono.com.br

Para a Fiduciária
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros, 4º andar, Edifício Grand Station
CEP 05425-020, São Paulo – SP
At.: Flavio Scarpelli / Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br

2. Disposições Gerais

2.1. Ficam ratificadas todas as demais condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, não alteradas nos termos deste Primeiro Aditamento.

2.2. Os termos utilizados neste Primeiro Aditamento, iniciados em letra maiúscula (no singular ou no plural) e que não estejam aqui definidos de outra forma, terão o significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão, conforme aditada e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

2.3. O Fiduciante compromete-se a apresentar à Fiduciária o comprovante da averbação do presente instrumento no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da presente data, prorrogável por mais 30 (trinta) dias em caso de exigências.

3. Foro

3.1. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Primeiro Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam as partes o presente Primeiro Aditamento, em 03 (três) vias

de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 18 de novembro de 2020.

(*O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.*)

Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, em 18 de novembro de 2020.

YOSHIMI MORIZONO

Fiduciante

_____

Nome:

Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Fiduciária

_____

Nome:

Cargo:

_____

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

_____

Nome:

RG nº:

CPF/ME nº:

_____

Nome:

RG nº:

CPF/ME nº:

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

I. **RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 19º andar, conjunto 1903, bairro Jardim Paulistano, CEP: 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.964.887/0001-63, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciante"); e

II. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, representando os interesses da comunhão dos titulares das Debêntures (conforme definido abaixo) (adiante designada simplesmente como "Fiduciária" e, em conjunto com a Fiduciante, doravante denominadas como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

Sendo a Fiduciante e a Fiduciária adiante designadas, em conjunto, "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte":

CONSIDERANDO QUE:

A. Em 11 de novembro de 2019, a **BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Bernardino de Campos, nº 490, 3º andar, sala 31, Vila Mariana, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.921.853/0001-90, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Devedora"), emitiu 68 (sessenta e oito) 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, no valor total de R$68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Debêntures"), por meio 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"* ("Escritura de Emissão"), conforme aditado, sendo certo que a finalidade, integral e exclusiva, de reforço de caixa da Devedora e reestruturação do passivo financeiro da Devedora e de sociedades afiliadas ou coligadas à Devedora ou a seus controladores, conforme descrito na Escritura de Emissão; e

a) em garantia ao cumprimento de todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante no âmbito das Debêntures, a Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente determinados imóveis em favor da Fiduciária;

b) as Partes celebraram, em 18 de junho de 2020, o *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, conforme aditado de tempos em tempos* ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"), tendo como objeto a constituição de alienação fiduciária sobre o imóvel de matrícula nº 167.975, do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo ("Cartório de Registro de Imóveis");

c) em cumprimento às deliberações aprovadas no âmbito 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. ("Debêntures"), realizada em 18 de novembro de 2020 ("AGD"), as Partes, por meio do presente, pretendem alterar determinadas cláusulas deste instrumento, de modo a refletir as deliberações aprovadas na AGD.

Isto posto, resolvem as Partes, celebrar, na melhor forma de direito, o presente "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" ("Primeiro Aditamento"), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

1. Alterações

1.1. Em razão da alteração da conta corrente vinculada à operação, resolvem as Partes alterar o item 2.1.9. do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, que passará a vigorar com a seguinte redação:

> *"2.1.9. Quando da realização da venda de qualquer dos Imóveis, a Fiduciante e a Devedora, conforme aplicável, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, se comprometem a: (i) transferir o montante equivalente à totalidade do Valor de Substituição do respectivo Imóvel para a Conta Vinculada (conforme definido na Escritura de Emissão) e, consequentemente, incluir o referido montante como objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme definido na Escritura de Emissão, por meio de aditamento ao referido instrumento de garantia; ou (ii) realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão, em montante equivalente ao Valor de Substituição do respectivo Imóvel, em até 03 (três) Dias Úteis da data do instrumento definitivo de venda do respectivo Imóvel."*

1.2. Resolvem as partes alterar o endereço indicado para recebimento de comunicações, de forma que o item 10.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis passará a vigorar com a seguinte redação:

"10.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

Para a Fiduciante
RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Avenida Bernardino de Campos, 490, 3º andar, sala 32, Vila Mariana
São Paulo – SP
CEP: 04004-041
At.: Meire Yasue Fukugauti
E-mail: meire.fukugauti@rsmorizono.com.br e rsjuridico@rsmorizono.com.br

Para a Fiduciária
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros, 4º andar, Edifício Grand Station
CEP 05425-020, São Paulo – SP
At.: Flavio Scarpelli / Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br

2. Disposições Gerais

2.1. Ficam ratificadas todas as demais condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, não alteradas nos termos deste Primeiro Aditamento.

2.2. Os termos utilizados neste Primeiro Aditamento, iniciados em letra maiúscula (no singular ou no plural) e que não estejam aqui definidos de outra forma, terão o significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão, conforme aditada e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

2.3. A Fiduciante compromete-se a apresentar à Fiduciária o comprovante da averbação do presente instrumento no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da presente data, prorrogável por mais 30 (trinta) dias em caso de exigências.

3. Foro

3.1. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Primeiro Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam as partes o presente Primeiro Aditamento, em 03 (três) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 18 de novembro de 2020.

(*O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.*)

Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, em 18 de novembro de 2020.

RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Fiduciante

_____

Nome:

Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Fiduciária

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

TESTEMUNHAS:

_____	_____
Nome:	Nome:
RG nº:	RG nº:
CPF/ME nº:	CPF/ME nº:

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

I. **GLOBALINVEST PARTICIPAÇÕES LTDA..**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 19º andar, conjunto 1904, sala 01, bairro Jardim Paulistano, CEP: 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.255.862/0001-77, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciante"); e

II. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, representando os interesses da comunhão dos titulares das Debêntures (conforme definido abaixo) (adiante designada simplesmente como "Fiduciária" e, em conjunto com a Fiduciante, doravante denominadas como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

Sendo a Fiduciante e a Fiduciária adiante designadas, em conjunto, "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte":

CONSIDERANDO QUE:

A. Em 11 de novembro de 2019, a **BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Bernardino de Campos, nº 490, 3º andar, sala 31, Vila Mariana, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.921.853/0001-90, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Devedora"), emitiu 68 (sessenta e oito) 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, no valor total de R$68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Debêntures"), por meio 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"* ("Escritura de Emissão"), conforme aditado, sendo certo que a finalidade, integral e exclusiva, de reforço de caixa da Devedora e reestruturação do passivo financeiro da Devedora e de sociedades afiliadas ou coligadas à Devedora ou a seus controladores, conforme descrito na Escritura de Emissão; e

a) em garantia ao cumprimento de todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante no âmbito das Debêntures, a Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente determinados imóveis em favor da Fiduciária;

b) as Partes celebraram, em 18 de junho de 2020, o *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, conforme aditado de tempos em tempos* ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"), tendo como objeto a constituição de alienação fiduciária sobre os imóveis de matrículas nºs (i) 190.207; (ii) 190.208; (iii) 190.209; (iv) 190.210; (v) 190.211; (vi) 190.212; (vii) 190.213; (viii) 190.214; e (ix) 190.218, do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo ("Cartório de Registro de Imóveis");

c) em cumprimento às deliberações aprovadas no âmbito 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. ("Debêntures"), realizada em 18 de novembro de 2020 ("AGD"), as Partes, por meio do presente, pretendem alterar determinadas cláusulas deste instrumento, de modo a refletir as deliberações aprovadas na AGD.

Isto posto, resolvem as Partes, celebrar, na melhor forma de direito, o presente "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" ("Primeiro Aditamento"), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

1. Alterações

1.1. Em razão da alteração da conta corrente vinculada à operação, resolvem as Partes alterar o item 2.1.9. do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, que passará a vigorar com a seguinte redação:

> *"2.1.9. Quando da realização da venda de qualquer dos Imóveis, a Fiduciante e a Devedora, conforme aplicável, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, se comprometem a: (i) transferir o montante equivalente à totalidade do Valor de Substituição do respectivo Imóvel para a Conta Vinculada (conforme definido na Escritura de Emissão) e, consequentemente, incluir o referido montante como objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme definido na Escritura de Emissão, por meio de aditamento ao referido instrumento de garantia; ou (ii) realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão, em montante equivalente ao Valor de Substituição do respectivo Imóvel, em até 03 (três) Dias Úteis da data do instrumento definitivo de venda do respectivo Imóvel."*

1.2. Resolvem as partes alterar o endereço indicado para recebimento de comunicações, de forma que o item 10.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis passará a vigorar com a seguinte redação:

"10.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

Para a Fiduciante
GLOBALINVEST PARTICIPAÇÕES LTDA.
Avenida Bernardino de Campos, 490, 2º andar, sala 22B, Vila Mariana
São Paulo – SP
CEP: 04004-041
At.: Meire Yasue Fukugauti
E-mail: meire.fukugauti@rsmorizono.com.br e rsjuridico@rsmorizono.com.br

Para a Fiduciária
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros, 4º andar, Edifício Grand Station
CEP 05425-020, São Paulo – SP
At.: Flavio Scarpelli / Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br

2. Disposições Gerais

2.1. Ficam ratificadas todas as demais condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, não alteradas nos termos deste Primeiro Aditamento.

2.2. Os termos utilizados neste Primeiro Aditamento, iniciados em letra maiúscula (no singular ou no plural) e que não estejam aqui definidos de outra forma, terão o significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão, conforme aditada e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

2.3. A Fiduciante compromete-se a apresentar à Fiduciária o comprovante da averbação do presente instrumento no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da presente data, prorrogável por mais 30 (trinta) dias em caso de exigências.

3. Foro

3.1. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Primeiro Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam as partes o presente Primeiro Aditamento, em 03 (três) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 18 de novembro de 2020.

(*O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.*)

Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, em 18 de novembro de 2020.

GLOBALINVEST PARTICIPAÇÕES LTDA.

Fiduciante

_____

Nome:

Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Fiduciária

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

TESTEMUNHAS:

_____	_____
Nome:	Nome:
RG nº:	RG nº:
CPF/ME nº:	CPF/ME nº:

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

I. **RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 19º andar, conjunto 1903, bairro Jardim Paulistano, CEP: 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.964.887/0001-63, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciante"); e

II. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, representando os interesses da comunhão dos titulares das Debêntures (conforme definido abaixo) (adiante designada simplesmente como "Fiduciária" e, em conjunto com a Fiduciante, doravante denominadas como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

Sendo a Fiduciante e a Fiduciária adiante designadas, em conjunto, "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte":

CONSIDERANDO QUE:

A. Em 11 de novembro de 2019, a **BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Bernardino de Campos, nº 490, 3º andar, sala 31, Vila Mariana, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.921.853/0001-90, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Devedora"), emitiu 68 (sessenta e oito) 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, no valor total de R$68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Debêntures"), por meio 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"* ("Escritura de Emissão"), conforme aditado, sendo certo que a finalidade, integral e exclusiva, de reforço de caixa da Devedora e reestruturação do passivo financeiro da Devedora e de sociedades afiliadas ou coligadas à Devedora ou a seus controladores, conforme descrito na Escritura de Emissão; e

a) em garantia ao cumprimento de todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante no âmbito das Debêntures, a Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente determinados imóveis em favor da Fiduciária;

b) as Partes celebraram, em 25 de novembro de 2019, o *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, conforme aditado de tempos em tempos* ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"), tendo como objeto a constituição de alienação fiduciária sobre o imóvel de matrícula nº 71.885, do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo ("Cartório de Registro de Imóveis");

c) em cumprimento às deliberações aprovadas no âmbito 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. ("Debêntures"), realizada em 18 de novembro de 2020 ("AGD"), as Partes, por meio do presente, pretendem alterar determinadas cláusulas deste instrumento, de modo a refletir as deliberações aprovadas na AGD.

Isto posto, resolvem as Partes, celebrar, na melhor forma de direito, o presente "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" ("Primeiro Aditamento"), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

1. Alterações

1.1. Em razão da alteração da conta corrente vinculada à operação, resolvem as Partes alterar o item 2.1.9. do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, que passará a vigorar com a seguinte redação:

> *"2.1.9. Quando da realização da venda de qualquer dos Imóveis, a Fiduciante e a Devedora, conforme aplicável, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, se comprometem a: (i) transferir o montante equivalente à totalidade do Valor de Substituição do respectivo Imóvel para a Conta Vinculada (conforme definido na Escritura de Emissão) e, consequentemente, incluir o referido montante como objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme definido na Escritura de Emissão, por meio de aditamento ao referido instrumento de garantia; ou (ii) realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão, em montante equivalente ao Valor de Substituição do respectivo Imóvel, em até 03 (três) Dias Úteis da data do instrumento definitivo de venda do respectivo Imóvel."*

1.2. Resolvem as Partes alterar o endereço indicado para recebimento de comunicações, de forma que o item 10.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis passará a vigorar com a seguinte redação:

"10.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

Para a Fiduciante
RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Avenida Bernardino de Campos, 490, 3º andar, sala 32, Vila Mariana
São Paulo – SP
CEP: 04004-041
At.: Meire Yasue Fukugauti
E-mail: meire.fukugauti@rsmorizono.com.br e rsjuridico@rsmorizono.com.br

Para a Fiduciária
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros, 4º andar, Edifício Grand Station
CEP 05425-020, São Paulo – SP
At.: Flavio Scarpelli / Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br

2. Disposições Gerais

2.1. Ficam ratificadas todas as demais condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, não alteradas nos termos deste Primeiro Aditamento.

2.2. Os termos utilizados neste Primeiro Aditamento, iniciados em letra maiúscula (no singular ou no plural) e que não estejam aqui definidos de outra forma, terão o significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão, conforme aditada e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

2.3. A Fiduciante compromete-se a apresentar à Fiduciária o comprovante da averbação do presente instrumento no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da presente data, prorrogável por mais 30 (trinta) dias em caso de exigências.

3. Foro

3.1. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Primeiro Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam as partes o presente Primeiro Aditamento, em 03 (três) vias

de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 18 de novembro de 2020.

(*O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.*)

Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, em 18 de novembro de 2020.

RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Fiduciante

_____

Nome:

Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Fiduciária

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

TESTEMUNHAS:

_____	_____
Nome:	Nome:
RG nº:	RG nº:
CPF/ME nº:	CPF/ME nº:

SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

I. **RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 19º andar, conjunto 1903, bairro Jardim Paulistano, CEP: 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.964.887/0001-63, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciante"); e

II. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, representando os interesses da comunhão dos titulares das Debêntures (conforme definido abaixo) (adiante designada simplesmente como "Fiduciária" e, em conjunto com a Fiduciante, doravante denominadas como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

Sendo a Fiduciante e a Fiduciária adiante designadas, em conjunto, "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte":

CONSIDERANDO QUE:

A. Em 11 de novembro de 2019, a **BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Bernardino de Campos, nº 490, 3º andar, sala 31, Vila Mariana, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.921.853/0001-90, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Devedora"), emitiu 68 (sessenta e oito) 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, no valor total de R$68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Debêntures"), por meio 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"* ("Escritura de Emissão"), conforme aditado, sendo certo que a finalidade, integral e exclusiva, de reforço de caixa da Devedora e reestruturação do passivo financeiro da Devedora e de sociedades afiliadas ou coligadas à Devedora ou a seus controladores, conforme descrito na Escritura de Emissão; e

a) em garantia ao cumprimento de todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante no âmbito das Debêntures, a Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente determinados imóveis em favor da Fiduciária;

b) as Partes celebraram, em 18 de junho de 2020, o *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, conforme aditado de tempos em tempos* ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"), tendo como objeto a constituição de alienação fiduciária sobre os imóveis de (i) matrícula 65.591; e (ii) R.831 da matrícula 37.502, referente a área PI-12, a qual é vinculada ao imóvel descrito no item (i), do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos – SP ("Cartório de Registro de Imóveis");

c) em cumprimento às deliberações aprovadas no âmbito 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. ("Debêntures"), realizada em 18 de novembro de 2020 ("AGD"), as Partes, por meio do presente, pretendem alterar determinadas cláusulas deste instrumento, de modo a refletir as deliberações aprovadas na AGD.

Isto posto, resolvem as Partes, celebrar, na melhor forma de direito, o presente "Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" ("Segundo Aditamento"), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

1. Alterações

1.1. Em razão da alteração da conta corrente vinculada à operação, resolvem as Partes alterar o item 2.1.9. do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, que passará a vigorar com a seguinte redação:

> *"2.1.9. Quando da realização da venda de qualquer dos Imóveis, a Fiduciante e a Devedora, conforme aplicável, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, se comprometem a: (i) transferir o montante equivalente à totalidade do Valor de Substituição do respectivo Imóvel para a Conta Vinculada (conforme definido na Escritura de Emissão) e, consequentemente, incluir o referido montante como objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme definido na Escritura de Emissão, por meio de aditamento ao referido instrumento de garantia; ou (ii) realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão, em montante equivalente ao Valor de Substituição do respectivo Imóvel, em até 03 (três) Dias Úteis da data do instrumento definitivo de venda do respectivo Imóvel."*

1.2. Resolvem as Partes alterar o endereço indicado para recebimento de comunicações, de forma que o item 10.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis passará a vigorar com a seguinte redação:

"10.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

Para a Fiduciante
RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Avenida Bernardino de Campos, 490, 3º andar, sala 32, Vila Mariana
São Paulo – SP
CEP: 04004-041
At.: Meire Yasue Fukugauti
E-mail: meire.fukugauti@rsmorizono.com.br e rsjuridico@rsmorizono.com.br

Para a Fiduciária
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros, 4º andar, Edifício Grand Station
CEP 05425-020, São Paulo – SP
At.: Flavio Scarpelli / Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br

2. Disposições Gerais

2.1. Ficam ratificadas todas as demais condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, não alteradas nos termos deste Segundo Aditamento.

2.2. Os termos utilizados neste Segundo Aditamento, iniciados em letra maiúscula (no singular ou no plural) e que não estejam aqui definidos de outra forma, terão o significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão, conforme aditada e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

2.3. A Fiduciante compromete-se a apresentar à Fiduciária o comprovante da averbação do presente instrumento no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da presente data, prorrogável por mais 30 (trinta) dias em caso de exigências.

3. Foro

3.1. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Segundo Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam as partes o presente Segundo Aditamento, em 03 (três) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 18 de novembro de 2020.

(*O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.*)

Página de assinaturas do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, em 18 de novembro de 2020.

RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Fiduciante

_____

Nome:

Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Fiduciária

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

TESTEMUNHAS:

_____	_____
Nome:	Nome:
RG nº:	RG nº:
CPF/ME nº:	CPF/ME nº:

SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

I. **RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 19º andar, conjunto 1903, bairro Jardim Paulistano, CEP: 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.964.887/0001-63, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciante"); e

II. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, representando os interesses da comunhão dos titulares das Debêntures (conforme definido abaixo) (adiante designada simplesmente como "Fiduciária" e, em conjunto com a Fiduciante, doravante denominadas como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

Sendo a Fiduciante e a Fiduciária adiante designadas, em conjunto, "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte":

CONSIDERANDO QUE:

A. Em 11 de novembro de 2019, a **BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Bernardino de Campos, nº 490, 3º andar, sala 31, Vila Mariana, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.921.853/0001-90, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Devedora"), emitiu 68 (sessenta e oito) 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, no valor total de R$68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Debêntures"), por meio 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"* ("Escritura de Emissão"), conforme aditado, sendo certo que a finalidade, integral e exclusiva, de reforço de caixa da Devedora e reestruturação do passivo financeiro da Devedora e de sociedades afiliadas ou coligadas à Devedora ou a seus controladores, conforme descrito na Escritura de Emissão; e

a) em garantia ao cumprimento de todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante no âmbito das Debêntures, a Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente determinados imóveis em favor da Fiduciária;

b) as Partes celebraram, em 18 de junho de 2020, o *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, conforme aditado de tempos em tempos* ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"), tendo como objeto a constituição de alienação fiduciária sobre o imóvel de matrícula nº 71.639, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo ("Cartório de Registro de Imóveis");

c) em cumprimento às deliberações aprovadas no âmbito 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. ("Debêntures"), realizada em 18 de novembro de 2020 ("AGD"), as Partes, por meio do presente, pretendem alterar determinadas cláusulas deste instrumento, de modo a refletir as deliberações aprovadas na AGD.

Isto posto, resolvem as Partes, celebrar, na melhor forma de direito, o presente "Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" ("Segundo Aditamento"), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

1. Alterações

1.1. Em razão da alteração da conta corrente vinculada à operação, resolvem as Partes alterar o item 2.1.9. do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, que passará a vigorar com a seguinte redação:

> *"2.1.9. Quando da realização da venda de qualquer dos Imóveis, a Fiduciante e a Devedora, conforme aplicável, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, se comprometem a: (i) transferir o montante equivalente à totalidade do Valor de Substituição do respectivo Imóvel para a Conta Vinculada (conforme definido na Escritura de Emissão) e, consequentemente, incluir o referido montante como objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme definido na Escritura de Emissão, por meio de aditamento ao referido instrumento de garantia; ou (ii) realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão, em montante equivalente ao Valor de Substituição do respectivo Imóvel, em até 03 (três) Dias Úteis da data do instrumento definitivo de venda do respectivo Imóvel."*

1.2. Resolvem as partes alterar o endereço indicado para recebimento de comunicações, de forma que o item 10.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis passará a vigorar com a seguinte redação:

"10.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

Para a Fiduciante
RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Avenida Bernardino de Campos, 490, 3º andar, sala 32, Vila Mariana
São Paulo – SP
CEP: 04004-041
At.: Meire Yasue Fukugauti
E-mail: meire.fukugauti@rsmorizono.com.br e rsjuridico@rsmorizono.com.br

Para a Fiduciária
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros, 4º andar, Edifício Grand Station
CEP 05425-020, São Paulo – SP
At.: Flavio Scarpelli / Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br

2. Disposições Gerais

2.1. Ficam ratificadas todas as demais condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, não alteradas nos termos deste Segundo Aditamento.

2.2. Os termos utilizados neste Segundo Aditamento, iniciados em letra maiúscula (no singular ou no plural) e que não estejam aqui definidos de outra forma, terão o significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão, conforme aditada e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

2.3. A Fiduciante compromete-se a apresentar à Fiduciária o comprovante da averbação do presente instrumento no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da presente data, prorrogável por mais 30 (trinta) dias em caso de exigências.

3. Foro

3.1. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Segundo Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam as partes o presente Segundo Aditamento, em 03 (três) vias

de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 18 de novembro de 2020.

(*O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.*)

Página de assinaturas do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, em 18 de novembro de 2020.

RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Fiduciante

_____

Nome:

Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Fiduciária

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

TESTEMUNHAS:

_____	_____
Nome:	Nome:
RG nº:	RG nº:
CPF/ME nº:	CPF/ME nº: