

BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
CNPJ Nº 31.921.853/0001-90
NIRE 3530052753-4

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

REALIZADA EM 27 DE OUTUBRO DE 2020

1. **Data, Hora e Local:** A presente assembleia foi realizada no dia 27 de outubro de 2020, às 10h00, na sede da Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S.A., qual seja, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 19º andar, conjunto 1.904, sala 05, Jardim Paulistano, CEP 01452-000.

2. **Convocação:** Dispensada a convocação, tendo em vista a presença de 100% (cem por cento) dos titulares das debêntures em circulação emitidas no âmbito da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S.A ("Debêntures" e "Debenturistas", respectivamente), conforme artigos 71º, §2º e 124º, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A").

3. **Presença e Quórum:** Encontram-se presentes nesta assembleia (i) os Debenturistas representando 100% (cem por cento) das Debêntures em circulação, de acordo com a lista de presença anexa a esta ata ("Anexo I"); (ii) representantes da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, instituição financeira inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário") e (iii) representante da Emissora. Restando quórum suficientes para instalação e deliberação das matérias constantes na Ordem do Dia, abaixo descritas, nos termos das cláusulas 7.3.1 e 7.4.2 do *Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S.A*, celebrada em 11 de novembro de 2019, conforme aditada ("Escritura de Emissão").

4. **Mesa:** Os Debenturistas elegeram o Sr Brunno Bagnariolli para a função de Presidente desta assembleia e o Sr Ryan Roberto para a função de Secretário desta assembleia.

5. **Ordem do Dia:** A presente assembleia detém como objeto deliberar sobre:

6. (i) a autorização para que as Cedentes Fiduciantes implementem negociações comerciais com os locatários dos Contratos de Locação, nos seguintes termos: (a) possam receber as parcelas em atraso dos alugueis decorrentes dos Contratos de Locação dos imóveis listados no Anexo I do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 25 de novembro de 2019 ("Instrumento CF Recebíveis"), sem a necessidade de cobrança de multa e demais encargos moratórios, pelo período de 3 (três) meses

contado a partir do aluguel com vencimento no mês de novembro de 2020 (inclusive), e (b) possam conceder descontos e carências nos aluguéis dos Contratos de Locação, pelo período de 3 (três) meses contado a partir do aluguel com vencimento no mês de novembro de 2020 (inclusive), desde que tais carências ou descontos observem o limite global mensal de 10% (dez por cento) dos Direitos Creditórios Locação (ii) autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, a realizar todos os atos necessários para a implementação das deliberações desta assembleia.

7. **Deliberações:** Inicialmente o Agente Fiduciário questionou todos os Debenturistas acerca de eventual situação que pudesse ser enquadrada como conflito de interesses em relação à Emissora, sendo informado por todos que tal situação inexistia.

Desta forma, os Debenturistas representando 100% (cem por cento) das Debêntures em circulação deliberaram por, sem quaisquer ressalvas, aprovar a totalidade das matérias constantes na Ordem do Dia, desde já, dispensado a necessidade de nova descrição das referidas matérias.

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

O Agente Fiduciário informa aos Debenturistas que as deliberações desta assembleia podem apresentar riscos as Debêntures, uma vez que, a autorização para a negociação dos Contratos de Locação pode acarretar uma eventual diminuição das garantias. Consigna ainda que não é responsável por verificar se o gestor ou procurador dos Debenturistas, ao tomar de decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as deliberações de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão.

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

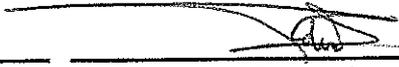
8. **Definições:** Os termos iniciados em letra maiúscula aqui não definidos, encontram o significado que lhes é atribuído na Escritura de Emissão e no Instrumento CF Recebíveis.

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

São Paulo, 27 de outubro de 2020.



Brunno Bagnarioli



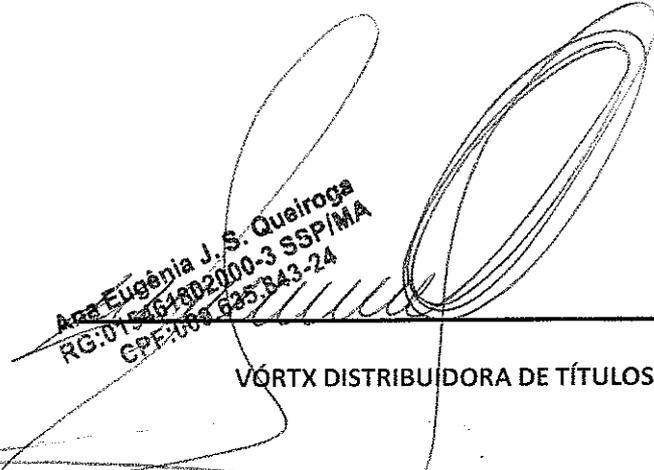
Ryan Roberto
Secretário



[Primeira Página de Assinatura da Ata da Assembleia Geral de Debenturistas da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S.A, realizada em 27 de outubro de 2020]



BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A



Eugênia J. S. Queiroga
RG: 01.364.802/00-3 SSP/MA
CPF: 038.635.343-24



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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

(O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONAMENTE DEIXADA EM BRANCO)



JUCESP
13 NOV 2020

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO - JUCESP
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL

CERTIFICADO DE REGISTRO
SICR nº 478.949/20-0



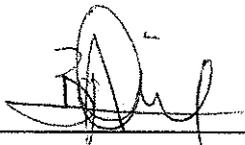
JUCESP

[Segunda Página de Assinatura da Ata da Assembleia Geral de Debenturistas da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S.A, realizada em 27 de outubro de 2020]

ANEXO I

LISTA DE PRESENÇA DOS DEBENTURISTAS

INVESTIDOR	CNPJ/ME	QTDE
MAUA CAPITAL REAL ESTATE DEBT III - FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CREDITO PRIVADO IE	30.982.547/0001-09	68



Representado por sua gestora
MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA
CNPJ/ME Nº 04.608.171/0001-59





