

# Demonstrações financeiras

Bela Luna Empreendimentos

Imobiliários S/A

CNPJ: 31.921.853/0001-90

---

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 com  
Relatório dos Auditores Independentes.

Toda nova **conquista** começa com um **próximo passo**.

---

**Blumenau, SC**

Rua Itapiranga, N° 233, Sala 17  
CEP 89036-230 Tel: +55 (47) 3288.1979

**Curitiba, PR**

Rua Pasteur, N° 463, 13° Andar  
CEP 80250-104 Tel: +55 (41) 2101.1690

**São Paulo, SP**

Av. Brigadeiro Faria Lima, N° 3144  
CEP 01451-001 Tel: +55 (11) 3568.2868

## Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S/A

CNPJ: 31.921.853/0001-90

### Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

---

#### Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3-8
Balanço patrimonial	9
Demonstração do resultado do exercício	10
Demonstração do resultado abrangente	11
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	12
Demonstração dos fluxos de caixa	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras	14-21

# Relatório dos **Audidores Independentes** sobre as **Demonstrações financeiras**

Aos acionistas da  
**Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S/A**  
São Paulo - SP

## Opinião

---

Examinamos as demonstrações financeiras da Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S.A., em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

## Base para opinião

---

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação a companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas Normas Profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade,

e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Ênfase

---

### Valores a receber de partes relacionadas

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 6, a Companhia concedeu à Blue Empreendimentos Participações Ltda, que é parte relacionada da Companhia, o montante de R\$ 65.853 mil através de contrato de mútuo a vencer em 31 de dezembro de 2021. Chamamos atenção para o fato de que o ativo da companhia é composto majoritariamente por este mútuo a receber, e que sua recuperabilidade pode ser afetada devido à pandemia da COVID-19, que tem gerado impactos adversos e inesperados de variadas naturezas na economia global.

### Capacidade de pagamento das debêntures

Conforme mencionado nas notas explicativas nº 5 e 6, parte dos recursos para pagamentos das debêntures são repasses de um dos acionistas da companhia e originam-se nos recebimentos de aluguel dos imóveis alienados como garantia da operação. Além disso, foram recebidos aportes financeiros dos fiadores da operação, que também são parte relacionada da Companhia. Chamamos atenção para o fato da Companhia não gerar receitas próprias, e depender integralmente de recursos de terceiros para a quitação de seus passivos.

### Principais assuntos de auditoria

---

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo

e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período.

Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

- **Debêntures**

Consideramos a avaliação das debêntures como um assunto relevante em nossa auditoria devido ao fato de que o passivo da Companhia é composto majoritariamente por esses montantes e conseqüentemente o resultado apresentado é afetado pelos juros incorridos, os quais impactam de forma significativa o patrimônio líquido da Companhia.

Dessa forma, em função da representatividade do saldo de debêntures a pagar bem como da complexidade e da abrangência do ambiente geral de controles internos, julgamos essa como uma área de foco em nossas abordagens de auditoria.

### **Como conduzimos o PAA em nossa auditoria**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários conforme as circunstâncias: (i) testes substantivos, (ii) entendimento e inspeção das cláusulas inseridas no Instrumento Particular de Escritura da 1ª emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações, com garantia real adicional, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição (iii) análise da adequação das divulgações das informações nas notas explicativas.

### **Resultado dos procedimentos de auditoria executados**

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que é aceitável a mensuração das debêntures e a sua contabilização no contexto das demonstrações financeiras.

Nossos procedimentos foram elaborados com o objetivo de mitigar os principais riscos, relacionados aos direitos creditórios a receber, que a Companhia está exposta.

## **Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras**

---

A Administração da empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração da empresa é responsável pela avaliação da capacidade da empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança da empresa é a Administração da empresa, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

---

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião.

Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração da companhia.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração da companhia, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Ainda, eventos ou condições futuras podem levar a companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras

representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau-SC, 08 de março de 2021.



**Next Auditores Independentes**

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia - Sócio

Contador CRC-SC 028.595/O-2

## BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ: 31.921.853/0001-90

São Paulo | SP

### Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<b><u>ATIVO</u></b>			
<b>Ativo circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	602	60.292
Outros créditos a receber	5	1.462	-
Tributos a recuperar		3	-
<b>Total do ativo circulante</b>		<b><u>2.067</u></b>	<b><u>60.292</u></b>
<b>Ativo não circulante</b>			
Partes relacionadas	6	65.853	7.497
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b><u>65.853</u></b>	<b><u>7.497</u></b>
<b>Total do ativo</b>		<b><u>67.920</u></b>	<b><u>67.789</u></b>
<b><u>PASSIVO</u></b>			
<b>Passivo circulante</b>			
Obrigações tributárias		43	24
Partes relacionadas	6	7.062	768
<b>Total do passivo circulante</b>		<b><u>7.105</u></b>	<b><u>792</u></b>
<b>Passivo Não circulante</b>			
Debêntures	7	68.000	68.000
Partes relacionadas	6	3.962	-
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b><u>71.962</u></b>	<b><u>68.000</u></b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	8	1	1
Prejuízos acumulados		(11.148)	(1.004)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b><u>(11.147)</u></b>	<b><u>(1.003)</u></b>
<b>Total do passivo + patrimônio líquido</b>		<b><u>67.920</u></b>	<b><u>67.789</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ: 31.921.853/0001-90

São Paulo | SP

### Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<b>Despesas operacionais</b>			
Custo na emissão das ações		(2.161)	(459)
Despesas administrativas e gerais		(46)	(22)
Despesas tributárias		(6)	(2)
<b>Total das despesas operacionais</b>		<u><b>(2.213)</b></u>	<u><b>(483)</b></u>
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>		<u><b>(2.213)</b></u>	<u><b>(483)</b></u>
Receitas financeiras		515	-
Despesas financeiras		(8.289)	(521)
<b>Resultado financeiro líquido</b>		<u><b>(7.774)</b></u>	<u><b>(521)</b></u>
<b>Resultado após do resultado financeiro</b>		<u><u><b>(9.987)</b></u></u>	<u><u><b>(1.004)</b></u></u>
IRPJ		(111)	-
CSLL		(46)	-
<b>Resultado do exercício</b>		<u><u><b>(10.144)</b></u></u>	<u><u><b>(1.004)</b></u></u>
<b>Resultado líquido por ação</b>		<b>(10)</b>	<b>(1)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

CNPJ: 31.921.853/0001-90

São Paulo | SP

### **Demonstração do resultado do abrangente dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(Valores expressos em milhares de reais)

---

	<u><b>31/12/2020</b></u>	<u><b>31/12/2019</b></u>
Prejuízo do exercício	(10.144)	(1.004)
<b>RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO</b>	<u><b>(10.144)</b></u>	<u><b>(1.004)</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ: 31.921.853/0001-90

São Paulo | SP

### Demonstração das mutações no patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	<b>Capital social integralizado</b>	<b>Prejuízos acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31/12/2018</b>	<b>1</b>	-	<b>1</b>
Resultado do exercício		(1.004)	(1.004)
<b>Saldo em 31/12/2019</b>	<b>1</b>	<b>(1.004)</b>	<b>(1.003)</b>
Resultado do exercício		(10.144)	(10.144)
<b>Saldo em 31/12/2020</b>	<b>1</b>	<b>(11.148)</b>	<b>(11.147)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ: 31.921.853/0001-90

São Paulo | SP

### Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método indireto dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Resultado do exercício	(10.144)	(1.004)
Ajustado por:		
Juros sobre debêntures	8.251	521
<b>Resultado ajustado</b>	<b>(1.893)</b>	<b>(483)</b>
<b>(Aumento)/Redução das contas ativas</b>		
Outros créditos a receber	(1.462)	-
Tributos a recuperar	(3)	-
<b>Aumento/(Redução) das contas passivas</b>		
Obrigações tributárias	19	24
<b>Caixa líquido consumido nas atividades operacionais</b>	<b>(3.339)</b>	<b>(459)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Concessão de mútuo a parte relacionada	(58.356)	(7.497)
<b>Caixa líquido consumido nas atividades de investimento</b>	<b>(58.356)</b>	<b>(7.497)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>		
Captação de debêntures	-	68.000
Pagamento de juros sobre debêntures	(8.251)	(521)
Captação de mútuos com partes relacionadas	10.256	768
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento</b>	<b>2.005</b>	<b>68.247</b>
<b>VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIV. DE CAIXA</b>	<b>(59.690)</b>	<b>60.291</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	60.292	1
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	602	60.292

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

CNPJ: 31.921.853/0001-90

São Paulo | SP

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(Valores expressos em milhares de reais)

---

### **1. CONTEXTO OPERACIONAL**

A BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, é uma sociedade anônima de capital fechado constituída em 24 de outubro de 2018, e tem por objetivo social a promoção e administração de empreendimentos imobiliários, de qualquer natureza, próprios, locação de imóveis próprios, compra e venda de imóveis, participação societária em outras sociedades de natureza imobiliária, como sócio ou acionista.

### **2. BASE DE PREPARAÇÃO**

#### **a) Declaração de conformidade**

Essas demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com os Pronunciamentos de Contabilidade (coletivamente “CPCs”) emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), adotados no Brasil com aprovação do Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A administração da sociedade optou pela contratação de contabilidade terceirizada e declara que as demonstrações refletem e espelham a realidade da Companhia em todos os seus termos. Os resultados produzidos são frutos do documental remetido para contabilização, respondendo a administração da sociedade, pela veracidade, integralidade e procedência. A responsabilidade profissional do contabilista que referenda este conjunto de demonstrações financeiras está limitada aos fatos contábeis efetivamente notificados pela administração da Companhia a este profissional.

#### **b) Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos instrumentos financeiros.

#### **c) Moeda funcional e moeda de apresentação**

Essas demonstrações financeiras combinadas, são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Empresa. Todas as informações financeiras divulgadas nas demonstrações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

# **BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

CNPJ: 31.921.853/0001-90

São Paulo | SP

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(Valores expressos em milhares de reais)

---

### **d) Uso de estimativas**

A preparação das demonstrações financeiras combinadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

### **e) Gestão do capital**

A Empresa busca alternativas de capital com o objetivo de satisfazer as suas necessidades operacionais, objetivando uma estrutura de capital que leve em consideração parâmetros adequados para os custos financeiros, os prazos de vencimento das captações e suas garantias.

## **3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS**

### **3.1 Instrumentos financeiros**

O CPC 48/IFRS 9 estabelece requerimentos para reconhecer e mensurar ativos financeiros, passivos financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros, em substituição à norma CPC 38/IAS 39 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração. A adoção do CPC 48/IFRS 9 não teve um efeito significativo nas políticas contábeis da Companhia relacionadas a passivos financeiros, instrumentos financeiros derivativos e na classificação e mensuração de ativos financeiros.

Os instrumentos financeiros estão mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo e classificados em uma das três categorias:

- Instrumentos financeiros ao custo amortizado;
- Instrumentos financeiros ao valor justo por meio dos resultados abrangentes; e
- Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

# **BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

CNPJ: 31.921.853/0001-90

São Paulo | SP

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(Valores expressos em milhares de reais)

---

### Mensuração subsequente

A principal alteração introduzida pelo CPC 48/IFRS 9 foi o critério de classificação dos ativos e passivos financeiros que deixou de utilizar o conceito de intenção da Administração de forma individual, passando a classificar os instrumentos financeiros com base no modelo de negócio e o gerenciamento do seu portfólio, bem como na análise das características dos fluxos de caixa contratuais (“SPPJ - Somente Pagamento de Principal e Juros”).

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação, isto é, a data em que a Companhia se torna uma parte integrante na relação contratual do instrumento.

Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros.

#### a) Ativos financeiros

São classificados entre as categorias abaixo de acordo com o propósito para os quais foram adquiridos ou emitidos:

(i) Ativos financeiros ao custo amortizado: são mensurados num modelo de negócio cujo objetivo é receber fluxos de caixa contratuais onde seus termos contratuais deem origem a fluxos de caixa que sejam, exclusivamente, pagamentos e juros do valor principal.

(ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes: são mensurados num modelo de negócio cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros.

(iii) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: quaisquer ativos financeiros que não sejam classificados numa das duas categorias acima mencionadas devem ser mensurados e reconhecidos ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros que são detidos para negociação e gerenciados com base no justo valor, também estão incluídos nesta categoria.

#### b) Passivos financeiros

A entidade deve classificar todos os passivos financeiros como mensurados ao custo amortizado, exceto por: (a) passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, (b) passivos financeiros que surjam quando a transferência do ativo financeiro não se

# BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ: 31.921.853/0001-90

São Paulo | SP

## Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

qualificar para desreconhecimento ou quando a abordagem do envolvimento contínuo for aplicável, (c) contrato de garantia financeira, (d) compromissos de conceder empréstimo com taxa de juros abaixo do mercado, (e) a contraprestação contingente reconhecida por adquirente em combinação de negócios à qual deve ser aplicado o CPC 15. Os custos de transações dos passivos financeiros são considerados no cálculo da taxa efetiva da dívida e amortizados respeitando o prazo do instrumento.

### Instrumentos financeiros - apresentação líquida

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

### **3.2 Ativos e Passivos Circulantes e Não circulantes**

#### **a) Caixas e equivalentes de caixa**

Incluem os saldos de caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras cujo vencimento seja de até 90 dias da data da aplicação, registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço que não supera o valor de mercado.

As aplicações financeiras são reconhecidas e mensuradas pelo valor justo e os resultados financeiros auferidos nessas operações são alocados diretamente ao resultado.

#### **b) Demais passivos circulantes e não circulantes**

São demonstrados pelos valores conhecidos ou exigíveis, acrescidos, quando aplicáveis, dos respectivos encargos.

### **4. DISPONIBILIDADES**

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Bancos conta movimento	602	11
Aplicações financeiras	-	60.281
	<u><b>602</b></u>	<u><b>60.292</b></u>

## BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ: 31.921.853/0001-90

São Paulo | SP

### Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

#### 5. OUTROS CRÉDITOS A RECEBER

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Vortx SPE Ltda – Conta vinculada	1.462	-
	<u>1.462</u>	<u>-</u>

Refere-se ao Fundo de Reserva e Fundo de Reserva adicional, que são garantias da operação de debêntures, que estabelece que devem ser mantidos em conta vinculada o montante equivalente a 2 (duas) próximas parcelas vincendas das debêntures, mais um montante de R\$ 633 mil conforme definido em contrato.

#### 6. PARTES RELACIONADAS

##### a) Ativo

<b>Mútuos a receber:</b>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Blue Empreend. Participações Ltda (i)	65.853	7.497
<b>Total</b>	<u>65.853</u>	<u>7.497</u>

(i) Refere-se a mútuo iniciado em 04/12/2019 com vencimento em 31/12/2021, sem juros.

A Blue Empreendimentos e Participações Ltda é uma empresa do grupo RS Morizono que tem por objeto social a participação societária em controladas e coligadas e administrações de bens imóveis próprios.

##### b) Passivo

<b>Mútuos a pagar – Circulante</b>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda (ii)	7.062	768
	<u>7.062</u>	<u>768</u>
<b>Mútuos a pagar – Não Circulante</b>		
RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda	3.841	-
Globalinvest Participações Ltda.	34	-
Spring Empreend. e Participações Ltda	96	-
<b>Total</b>	<u>3.961</u>	<u>-</u>

(ii) Refere-se a mútuo iniciado em 02/10/2019 com vencimento em 31/12/2021, sem juros.

## BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ: 31.921.853/0001-90

São Paulo | SP

### Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

---

#### 7. DEBÊNTURES

Os recursos obtidos pela Companhia com as ofertas são utilizados integral e exclusivamente para reforço de caixa da Emissora e reestruturação do passivo financeiro da Emissora e de sociedades afiliadas ou coligadas ou a seus controladores.

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
1ª emissão de debêntures	68.000	68.000
	<u><b>68.000</b></u>	<u><b>68.000</b></u>

As debêntures não são conversíveis e foram objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, sob o regime de garantia real, com garantia fidejussória adicional. Todas nominativas e escriturais.

As debêntures foram registradas para negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3.

#### Primeira emissão

Em dezembro de 2019, a Companhia realizou a primeira emissão através de oferta pública, em série única, de 68 debêntures nominativas, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações, com vencimento final em 21 de novembro de 2024 e com valor nominal unitário de R\$ 1.000 (um milhão de reais), perfazendo o valor total de R\$ 68.000 com custo total de emissão no valor de R\$ 484.

A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração realizada em novembro de 2019.

O prazo das debêntures é de cinco anos, contados da data de emissão, com carência de dois anos para a amortização do principal, que ocorrerá em três parcelas anuais, em 21/11/2022, 21/11/2023 e 21/11/2024.

Sobre o saldo do valor nominal das debêntures, incidem apenas juros remuneratórios correspondentes ao IPCA acumulado, acrescidas exponencialmente de sobretaxa equivalente a 12,75% ao ano, pagos mensalmente a partir da data de emissão.

## BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ: 31.921.853/0001-90

São Paulo | SP

### Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

#### Movimentação

A movimentação das debêntures, registradas no passivo circulante e não circulante, é como segue:

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>68.000</b>	-
Captações	-	68.000
(-) Pagamento do Juros	(8.251)	(521)
Juros provisionados	8.251	521
<b>Saldo Final</b>	<b>68.000</b>	<b>68.000</b>

#### Garantias

As garantias das debentures são representadas pela alienação fiduciária de imóveis, pela cessão fiduciária de direitos creditórios, pela cessão fiduciária de direitos creditórios de aplicações financeiras, pela fiança, pelo fundo de reserva e pelo fundo de reserva adicional.

### 8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O capital social da Companhia subscrito e integralizado é de R\$ 1 em 31 de dezembro de 2020, dividido em 1.000 ações, no valor de R\$ 1 (um real) cada.

### 9. RESULTADO FINANCEIRO

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>Receita financeiras</b>	<b>515</b>	-
Receitas de aplicações	515	-
<b>Despesas financeiras</b>	<b>(8.289)</b>	<b>(521)</b>
Juros sobre debêntures	(8.251)	(521)
Despesas bancárias	(37)	-
Juros por atraso	(1)	-
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(7.774)</b>	<b>(521)</b>

# **BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

CNPJ: 31.921.853/0001-90

São Paulo | SP

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(Valores expressos em milhares de reais)

---

### **10. DEMANDAS JUDICIAIS**

Não há registro de demandas judiciais ou arbitrais em qualquer esfera do poder judicial ou ainda em processos extrajudiciais perante órgãos da administração pública em face da Companhia.

### **11. COVID 19**

Em dezembro de 2019, um novo agente de corona vírus (Covid19) foi relatada em Wuhan, China. A Organização Mundial de Saúde decretou, em 11 de março de 2020, a pandemia devido ao rápido e crescente contágio da Covid-19 (Novo Corona vírus). Neste contexto, a pandemia da COVID-19 tem gerado impactos adversos e inesperados de variadas naturezas, os quais afetam direta e indiretamente as atividades da companhia, cujos efeitos estão sendo monitorados pela Administração.

São Paulo, 01 de fevereiro de 2021.

---

Emilio Yoshiyuki Aoki  
Contador  
CT CRC-SP 113.579/O-4

---

Yoshimi Morizono  
Administrador

\*\*\*