

# Relatório Anual 2020

**BELA LUNA EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIARIOS S.A.**

Debênture  
Série Única da 1ª Emissão

## Carta aos investidores

Em atenção aos Srs. investidores,

Conforme obrigação constante da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("Resolução nº 17/21") e elaborado de acordo com as informações prestadas pelo Emissor ou Devedor, conforme o caso, e observando as regras estabelecidas no instrumento de emissão do respectivo ativo, disponibilizamos para análise de V.Sas. o relatório anual deste Agente Fiduciário referente ao ano base de 2020.

Para facilitar a análise, em nosso site fizemos constar também uma versão digital que ficará disponível pelo prazo legal no endereço eletrônico: [www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br), e está acompanhada de todos os documentos, informações e relatórios produzidos e elaborados pelas partes relacionadas ao ativo, de acordo com as obrigações que lhe foram atribuídas nos documentos da operação. Informamos aos investidores ainda, que estamos trabalhando continuamente para prover informação em tempo real a V.Sas. através da nossa plataforma VxInforma+ e que, caso seja de seu interesse ter acesso às informações dos ativos que possui, podemos franqueá-lo a qualquer momento.

**Nossa missão é descomplicar o mercado de capitais e proporcionar transparência e informação de qualidade em tempo integral.**

# 1. Características da operação

## 1.1 Dados da emissora

Nome	BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
CNPJ	31.921.853/0001-90
Diretor de relação com investidores	Meire Yasue Fukugauti
CNPJ do auditor	19.280.834/0001-26
Auditor independente	NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S/S

## 1.2 Dados da emissão

### Série ÚNICA

IF	BELU11
ISIN	BRBELEDBS006
PU de emissão	R\$1.000.000,00
Quantidade emitida	68
Volume emitido	R\$68.000.000,00
Remuneração	IPCA + 12,7500%
Amortização	Anual
Data emissão	21/11/2019
Data vencimento	21/11/2024
Distribuição	ICVM 476

Rating	Rating não é aplicável para esta operação
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	-
Data do primeiro pagamento previsto em contrato	20/12/2019
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

### 1.3 Principais contratos e partes

#### AF IMOVEL - CASA BLANCA

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88
Fiduciante	yoshimi morizono	255.016.238-20

#### AF IMOVEL - CHATEAU LAFITE

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88
Fiduciante	yoshimi morizono	255.016.238-20

## AF IMOVEL - CHATEAU MARGAUX

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	02.964.887/0001-63
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

## AF IMOVEL - ITACARE

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	02.964.887/0001-63
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

## AF IMOVEL - ITACARE - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	02.964.887/0001-63
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

**AF IMOVEL - LEAD OFFICES**

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	GLOBALINVEST PARTICIPACOES LTDA.	08.255.862/0001-77
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

**AF IMOVEL - RADIO NOVO MUNDO**

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	02.964.887/0001-63
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

**AF IMOVEL - RADIO NOVO MUNDO - 1 ADITAMENTO**

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	02.964.887/0001-63
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

## AF IMOVEL - RAKKI

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	02.964.887/0001-63
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

## AF IMOVEL - SPHERE

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	02.964.887/0001-63
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

## AF IMOVEL - THE PROJECT

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	02.964.887/0001-63
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

## AF IMOVEL - TIME OFFICES

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	02.964.887/0001-63
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

### CCB 1004421

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Credor	BANCO DAYCOVAL S.A.	62.232.889/0001-90
Avalista	BLUE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.	13.538.894/0001-10
Emissor	SOCIEDADE BRASILEIRA DE BEBIDAS PREMIUM LTDA	09.325.874/0001-93

### CCB 807470

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Credor	BANCO DAYCOVAL S.A.	62.232.889/0001-90
Emissor	BLUE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.	13.538.894/0001-10
Garantidor	RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	02.964.887/0001-63
Avalista	yoshimi morizono	255.016.238-20



**CCB 807470 - 1 ADITIVO**

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Credor	BANCO DAYCOVAL S.A.	62.232.889/0001-90
Emissor	BLUE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.	13.538.894/0001-10
Garantidor	RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	02.964.887/0001-63
Avalista	yoshimi morizono	255.016.238-20

**CCB 807470 - 2 ADITIVO**

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Credor	BANCO DAYCOVAL S.A.	62.232.889/0001-90
Emissor	BLUE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.	13.538.894/0001-10
Garantidor	RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	02.964.887/0001-63
Avalista	yoshimi morizono	255.016.238-20

**CCB 822720**

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Credor	BANCO DAYCOVAL S.A.	62.232.889/0001-90
Emissor	BLUE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.	13.538.894/0001-10

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Garantidor	BLUE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.	13.538.894/0001-10
Garantidor	RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	02.964.887/0001-63
Avalista	yoshimi morizono	255.016.238-20

### CCB 822720 - 1 ADITIVO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Credor	BANCO DAYCOVAL S.A.	62.232.889/0001-90
Emissor	BLUE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.	13.538.894/0001-10
Garantidor	RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	02.964.887/0001-63
Avalista	yoshimi morizono	255.016.238-20

### CCB 822720 - 2 ADITIVO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Credor	BANCO DAYCOVAL S.A.	62.232.889/0001-90
Emissor	BLUE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.	13.538.894/0001-10
Garantidor	RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	02.964.887/0001-63
Avalista	yoshimi morizono	255.016.238-20

**CCB 876617**

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Credor	BANCO DAYCOVAL S.A.	62.232.889/0001-90
Emissor	BLUE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.	13.538.894/0001-10
Garantidor	RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	02.964.887/0001-63
Avalista	yoshimi morizono	255.016.238-20

**CF - CONTA VINCULADA**

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Devedor	BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.	31.921.853/0001-90
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

**CF - LOCACAO**

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Devedor	BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.	31.921.853/0001-90
Cedente	GLOBALINVEST PARTICIPACOES LTDA.	08.255.862/0001-77

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Cedente	RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	02.964.887/0001-63
Cedente	SPRING EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.	13.538.903/0001-72
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88
Cedente	yoshimi morizono	255.016.238-20

## EMISSAO DEBENTURE

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.	31.921.853/0001-90
Fiador	RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	02.964.887/0001-63
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88
Fiador	yoshimi morizono	255.016.238-20

## EMISSAO DEBENTURE - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.	31.921.853/0001-90

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	02.964.887/0001-63
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88
Fiador	yoshimi morizono	255.016.238-20

## EMISSAO DEBENTURE - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.	31.921.853/0001-90
Fiador	RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	02.964.887/0001-63
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88
Fiador	yoshimi morizono	255.016.238-20

## 1.4 Fluxograma



## 1.5 Ativos em circulação em 31.12.2020

### Série ÚNICA

IF	BELU11
Emitida:	68
Em circulação:	68
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0

Resgatadas:	0
Saldo:	R\$70.546.821,03

## 1.6 Eventos financeiros

### 1ª Emissão - Série ÚNICA

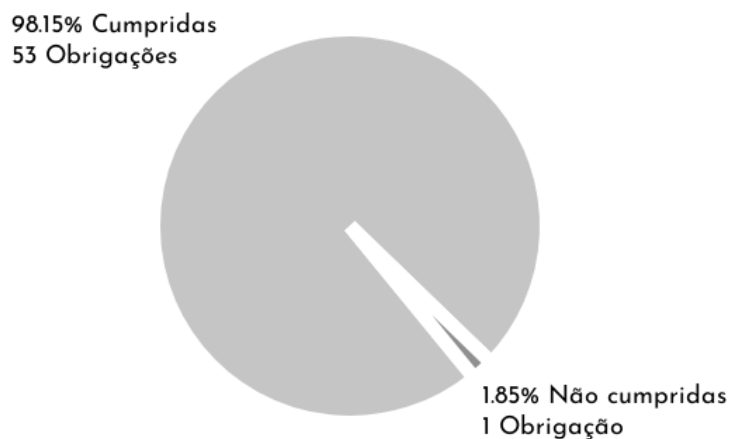
Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
21/01/2020	9.095,33319327	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9.095,33319327
21/02/2020	11.076,85610789	0,00000000	0,00000000	0,00000000	11.076,85610789
23/03/2020	9.246,85612724	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9.246,85612724
22/04/2020	9.756,29467374	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9.756,29467374
21/05/2020	9.780,68804462	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9.780,68804462
22/06/2020	10.279,35983085	0,00000000	0,00000000	0,00000000	10.279,35983085
21/07/2020	10.247,49432935	0,00000000	0,00000000	0,00000000	10.247,49432935
21/08/2020	11.186,13415711	0,00000000	0,00000000	0,00000000	11.186,13415711
21/09/2020	9.745,38785728	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9.745,38785728
21/10/2020	10.271,94081609	0,00000000	0,00000000	0,00000000	10.271,94081609
23/11/2020	10.789,48620911	0,00000000	0,00000000	0,00000000	10.789,48620911
21/12/2020	9.866,69581722	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9.866,69581722

## 2. Fatos relevantes

Sem prejuízo de todas as informações constantes deste Relatório Anual que devem ser observadas, em sua integralidade, pelos investidores, não foram publicados no site do Agente Fiduciário fatos relevantes para o período.

## 3. Obrigações

### 3.1 Resumo



### 3.2 Obrigações não cumpridas

EMISSAO DEBENTURE - 2 ADITAMENTO



08/07/2020

2.3. O presente Segundo 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.

## Observação

Em relação às obrigações pendentes acima apontadas, a Vórtx informa que todas foram solicitadas à Emissora por meio de notificação enviada via e-mail em 15/03/2021, sendo que até o fechamento desta edição não foram recebidos os respectivos documentos para análise, cumprimento e consequente regularização. Com relação à obrigação pendente, a Emissora encaminhou ao Agente Fiduciário comprovante do protocolo de registro junto à JUCESP a qual encontra-se pendente de finalização do registro pela junta.

## 4. Informações financeiras

### 4.1 Informações financeiras da emissora

Nome auditor	NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S/S
CNPJ	19.280.834/0001-26

 [DEB - 1EUS - MORIZONO - DF 2020.pdf](#)

## Observação


Examinamos as demonstrações financeiras do 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.


## 5. Informações societárias da emissora

### 5.1 Informações societárias

 [Bela Luna - AGE 20191111.pdf](#)

 [Bela Luna - AGO 20190429.pdf](#)

 [Bela Luna - AGE 20181024 -Constituição.pdf](#)

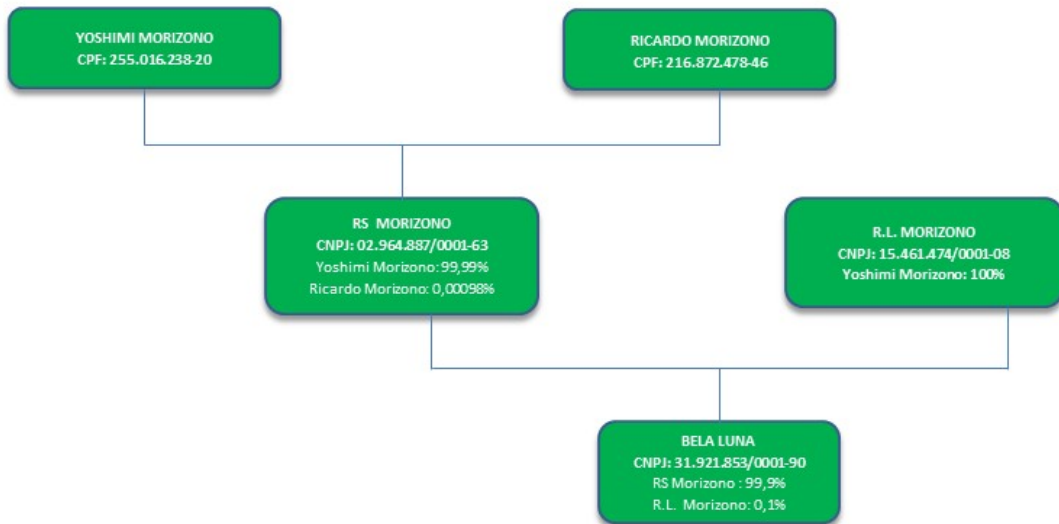
 [DEB - IEUS - MORIZONO - AGO 20201023 - Mudança de Endereço.pdf](#)

## Observação

Foi disponibilizado ao Agente Fiduciário, as seguintes alteração contratual:Ata de Assembleia Geral Ordinária realizada em 23 de outubro de 2020 (alteração da sede da Companhia e Consolidação do Estatuto Social).O Agente Fiduciário entende, dentro de sua avaliação, que a informação societária apresentada pelo Emissor não implica em alterações estatutárias ou societárias com efeitos relevantes para os investidores.

## 5.2 Organograma

### ORGANOGRAMA BELA LUNA



## 6. Assembleias

## DEB - IEUS - MORIZONO - AGD

Data: 08/06/2020

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre a: (i) alteração das condições precedentes e tranches de liberação de recursos para a Emissora, previstas na cláusula 4.8. e seguintes 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 de Debêntures”), de modo que as liberações dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures sejam divididas em 05 (cinco) tranches de liberações, sendo incluídas também as respectivas condições precedentes relacionadas às tais liberações, inclusive a apresentação de termo de liberação de garantia e a prenotação dos contratos de alienação fiduciária sobre os Imóveis “Lead Offices Faria Lima”, “Rádio Novo Mundo”, “Chateau Margaux”, “Casa Blanca”, “Sphere”, “The Project”, “Time Offices” e “Chateau Lafite”, conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) inclusão de nova garantia, representada pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios do Fluxo Excedente, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures, para assegurar o cumprimento de todas as obrigações, principais ou acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) alteração dos prazos para celebração e para registro das Alienações Fiduciárias dos Imóveis “Sphere”, “The Project”, “Time Offices” (quando mencionados em conjunto, “Imóveis Daycoval”), dos Imóveis “Lead Offices Faria Lima”, “Rádio Novo Mundo”, “Chateau Margaux” e “Casa Blanca” (quando mencionados em conjunto, “Imóveis RED”) e do Imóvel “Chateau Lafite”, conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures, de modo que os referidos documentos deverão ser (a) celebrados em (i) até 60 (sessenta) dias contados da assinatura do 2º (segundo) aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures, para os Imóveis RED; e (ii) em até 90 (noventa) dias contados da celebração do 2º (segundo) aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures, para os Imóveis Daycoval e Imóvel “Chateau Lafite”; e (b) registrados em (i) até 30 (trinta) dias contados da celebração das respectivas Alienações Fiduciárias dos Imóveis, prorrogáveis por 30 (trinta) dias em caso de formulação de exigências, para os Imóveis RED; e (ii) em até 30 (trinta) dias contados da celebração das respectivas Alienações Fiduciárias dos Imóveis, prorrogáveis por 30 (trinta) dias em caso de formulação de exigências, para os Imóveis Daycoval e Imóvel “Chateau Lafite”; e (iv) 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.

## DEB - IEUS - MORIZONO - AGD

Data: 18/05/2020

Ordem do Dia: A presente assembleia detém como objeto deliberar sobre: (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 maio 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 maio de 2020 (inclusive), desde que tais carências ou descontos observem o limite global mensal de 35% (trinta e cinco 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

 [DEB - IEUS - MORIZONO - AGD 20200518.pdf](#)

## DEB - 1 EUS - MORIZONO - AGD

Data: 11/08/2020

1. ORDEM DO DIA: A presente assembleia detém como objeto deliberar sobre: (i) Declaração, ou não, do vencimento antecipado das Debêntures, conforme cláusula 4.19.3 "(w)" da Escritura de Emissão, em razão da conta corrente vinculada nº 44087-4, agência nº 8541, no Itaú Unibanco (341) ("Conta Vinculada") de titularidade da Emissora e responsável pelo recebimento dos direitos creditórios de locação cedidos fiduciariamente no Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 25 de novembro de 2019, entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada") ter sofrido um arresto cautelar, por ordem ajuizada no processo nº 0032318-32.2020.8.26.0100 ("Arresto Cautelar"), tendo sido os valores objeto do Arresto Cautelar desbloqueados por decisão prolatada em 03 de agosto de 2020 e efetivada em 04 de agosto de 2020, conforme se observa no extrato da referida conta. Conquanto que os Debenturistas deliberem por não declarar o vencimento antecipado das Debêntures, deliberar-se-á acerca da concessão de prazo para que a Emissora antecipe prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária do imóvel Chateau Lafite, objeto da matrícula nº 167.418 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos termos previstos nesta ata; e (ii) Autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, a realizar todos os atos necessários para a implementação das deliberações desta assembleia.

 [DEB - 1EUS - MORIZONO - AGD 20200911.pdf](#)

## DEB - 1 EUS - MORIZONO - AGD

Data: 12/08/2020

ORDEM DO DIA: (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 agosto 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 agosto de 2020 (inclusive), desde que tais carências ou descontos observem o limite global mensal de 25% (vinte e cinco 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.

 [DEB - 1EUS - MORIZONO - AGD 20200912.pdf](#)

## DEB - 1 EUS - MORIZONO - AGD

Data: 04/09/2020

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

 [DEB MORIZONO - 1E US - AGD 20200904.pdf](#)



## DEB - 1 EUS - MORIZONO - AGD

Data: 18/11/2020

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 contados 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 os respectivos devedores dos Direitos Creditórios (conforme definido na Escritura de Emissão) estejam devidamente notificados a respeito da alteração da conta para pagamento dos respectivos Direitos Creditórios.

 [DEB - 1EUS - MORIZONO - AGD 20201118 Site.pdf](#)

## DEB - 1 EUS - MORIZONO - AGD

Data: 27/10/2020

5. Ordem do Dia: A presente assembleia detém como objeto deliberar sobre: (i) a autorização para que as Cedentes Fiduciárias 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 alugueis 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.

 [DEB - 1EUS - MORIZONO - AGD 20201027 Site.pdf](#)

## 7. Constituição e aplicação de fundos

Caso existam Fundos atrelados a essa operação, as informações estarão descritas no Item 9 "Manutenção e Suficiência de Garantias" deste Relatório.

## 8. Destinação de recursos

Nos termos da cláusula 3.6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, os recursos captados por meio da emissão, serão utilizados pela Emissora para reforço de caixa da Emissora e reestruturação do passivo financeiro da Emissora e das sociedades afiliadas ou coligadas à Emissora ou a seus controladores. A utilização dos recursos para fins de capital de giro entende-se todo aquele recurso despendido pela Emissora no curso normal de seus negócios, que podem ser custos/despesas/investimentos relacionados de forma direta ou indireta ao seu objeto social. Deste modo, a Emissora declara que os recursos decorrentes da integralização da emissão foram integralmente destinados para o caixa da Companhia.

## 9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

<b>1ª Garantia:</b> Alienação Fiduciária de Imóvel - Lead Faria Lima	<b>Valor:</b> R\$7.453.354,69	<b>Porcentagem:</b> 10,56%
---	----------------------------------	-------------------------------

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto das matrículas nº 190.207; 190.208; 190.209; 190.210; 190.211; 190.212; 190.213; 190.214 e 190.218 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de SP, conforme registrada no R. 10, 10, 10, 10, 10, 10, 10, 10 e 09, respectivamente das referidas matrículas. Considerando que (i) consta registrada a alienação fiduciária nas respectiva matrículas, bem como (ii) não fomos informados sobre eventual deterioração do imóvel ou outro aspecto que possa impactar negativamente o valor atribuído ao imóvel, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Conforme cláusula 6.2. do contrato, o valor do imóvel será atualizado anualmente pelo IPCA desde a data de celebração do contrato até o momento excussão da garantia. Para fins deste relatório, utilizamos a atualização do valor do imóvel conforme prevista contratualmente, com base em dezembro de 2020.

<b>2ª Garantia:</b> Alienação Fiduciária de Imóvel - The Project	<b>Valor:</b> R\$11.344.452,83	<b>Porcentagem:</b> 16,08%
---	-----------------------------------	-------------------------------

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto das matrículas nº 95.384, 95.385, 95.386, 95.387, 95.388, 95.389, 95.390, 95.391, 95.392, 95.393, 95.394, 95.395, 95.396, 95.397, 95.398 e 95.399 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de SP, conforme registrada no R. [x], respectivamente das referidas matrículas. Considerando que (i) consta registrada a alienação fiduciária na respectiva matrícula, bem como (ii) não fomos informados sobre eventual deterioração do imóvel ou outro aspecto que possa impactar negativamente o valor atribuído ao imóvel, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Conforme cláusula 6.2. do contrato, o valor do imóvel será atualizado anualmente pelo IPCA desde a data de celebração do contrato até o momento excussão da garantia. Para fins deste relatório, utilizamos a atualização do valor do imóvel conforme prevista contratualmente, com base em dezembro de 2020.

<b>3ª Garantia:</b> Alienação Fiduciária de Imóvel - Sphere	<b>Valor:</b> R\$6.491.316,86	<b>Porcentagem:</b> 9,2%
--	----------------------------------	--------------------------

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto das matrículas nº 186.411; 186.412; 186.413; 186.414; 186.415 e 186.416 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de SP, conforme registrado no R. 17, das referidas matrículas mencionadas. Considerando que (i) consta registrada a alienação fiduciária nas respectivas matrículas, bem como (ii) não fomos informados sobre eventual deterioração do imóvel ou outro aspecto que possa impactar negativamente o valor atribuído ao imóvel, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Conforme cláusula 6.2. do contrato, o valor do imóvel será atualizado anualmente pelo IPCA desde a data de celebração do contrato até o momento excussão da garantia. Para fins deste relatório, utilizamos a atualização do valor do imóvel conforme prevista contratualmente, com base em dezembro de 2020.

<b>4ª Garantia:</b> Alienação Fiduciária de Imóvel - Chateau Lafite	<b>Valor:</b> R\$27.397.510,33	<b>Porcentagem:</b> 38,83%
--	-----------------------------------	-------------------------------

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 167.418 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de SP, conforme registrada no R. 07 da referida matrícula. Considerando que (i) consta registrada a alienação fiduciária na respectiva matrícula; (ii) registro do referido contrato no 4º Oficial Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 587.344, bem como (iii) não fomos informados sobre eventual deterioração do imóvel ou outro aspecto que possa impactar negativamente o valor atribuído ao imóvel, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Conforme cláusula 6.2. do contrato, o valor do imóvel será atualizado anualmente pelo IPCA desde a data de celebração do contrato até o momento excussão da garantia. Para fins deste relatório, utilizamos a atualização do valor do imóvel conforme prevista contratualmente, com base em dezembro de 2020.

<b>5ª Garantia:</b> Alienação Fiduciária de Imóvel - Casa Blanca	<b>Valor:</b> R\$6.600.577,01	<b>Porcentagem:</b> 9,35%
---	----------------------------------	---------------------------

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 65.591 e 37.502 do Cartório de Registro de Imóveis de Santos, Estado de SP, conforme registrada no R. 4 e 1.533 das referidas matrículas, respectivamente. Considerando que (i) consta registrada a alienação fiduciária na respectiva matrícula, bem como (ii) não fomos informados sobre eventual deterioração do imóvel ou outro aspecto que possa impactar negativamente o valor atribuído ao imóvel, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Conforme cláusula 6.2. do contrato, o valor do imóvel será atualizado anualmente pelo IPCA desde a data de celebração do contrato até o momento excussão da garantia. Para fins deste relatório, utilizamos a atualização do valor do imóvel conforme prevista contratualmente, com base em dezembro de 2020.

<b>6ª Garantia:</b> Alienação Fiduciária de Imóvel - Radio Novo Mundo	<b>Valor:</b> R\$10.045.888,84	<b>Porcentagem:</b> 14,24%
---	-----------------------------------	-------------------------------

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 71.639 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de SP, conforme registrada no R. 14 da referida matrícula. Considerando que (i) consta registrada a alienação fiduciária na respectiva matrícula, (ii) registro do referido contrato no 1º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 390.038, bem como (iii) não fomos informados sobre eventual deterioração do imóvel ou outro aspecto que possa impactar negativamente o valor atribuído ao imóvel, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Conforme cláusula 6.2. do contrato, o valor do imóvel será atualizado anualmente pelo IPCA desde a data de celebração do contrato até o momento excussão da garantia. Para fins deste relatório, utilizamos a atualização do valor do imóvel conforme prevista contratualmente, com base em dezembro de 2020.

<b>7ª Garantia:</b> Fundo de Reserva Adicional	<b>Valor:</b> R\$ 0.00	<b>Porcentagem:</b> 0%
--	------------------------	------------------------

Fundo de Reserva Adicional constituído até a quitação integral do Saldo dos Créditos Cedidos, no valor de R\$ 633.297,77, na Data de Emissão. O valor constante neste item descreve o saldo disponível do referido fundo na conta centralizadora no encerramento do exercício de 2020. Atualmente o fundo não contém saldo, por cumprir as condições precedentes definidas no contrato.

<b>8ª Garantia:</b> Fiança	<b>Valor:</b> R\$ 0.00	<b>Porcentagem:</b> 0%
----------------------------	------------------------	------------------------

Fiança prestada por RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.964.887/0001-63, formalizada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, datada de 11 de novembro de 2019. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no 5º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 1.572.156; e (ii) registro do referido contrato na Junta Comercial de São Paulo, sob o nº 2.219.847/19-6. O Agente Fiduciário recebeu o balanço patrimonial não auditado, de onde foi possível extrair que o patrimônio líquido é superior ao saldo devedor da operação. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra o fiador, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo do fiador.

**9ª Garantia:** Fundo de Reserva**Valor:**  
R\$1.359.157,82**Porcentagem:** 1,92%

Fundo de Reserva constituído até a quitação integral das Obrigações Garantidas no valor equivalente às 2 (duas) próximas parcelas vincendas esperadas de Remuneração. O valor constante neste item descreve o saldo disponível do referido fundo na conta centralizadora no encerramento do exercício de 2020. Nos termos da cláusula 4.18.5. da Escritura de Emissão, ficou estabelecido que deverá ser mantido um Montante Mínimo do Fundo de Reserva, equivalente às 2 (duas) próximas parcelas vincendas esperadas de Remuneração. A apuração desta razão de garantia encontra-se no link de acesso deste item. Em razão disso, concluímos que o fundo se mantém suficiente, considerando os parâmetros estabelecidos nos documentos da operação.

 [Relatório de Garantia - Bela Luna - Dez2020.pdf](#)**10ª Garantia:** Alienação Fiduciária de Imóvel  
- Rakki**Valor:**  
R\$9.921.248,81**Porcentagem:**  
14,06%

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 71.885 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de SP, conforme registrada no R. 7 da referida matrícula. Considerando que (i) consta registrada a alienação fiduciária na respectiva matrícula, bem como (ii) não fomos informados sobre eventual deterioração do imóvel ou outro aspecto que possa impactar negativamente o valor atribuído ao imóvel, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Conforme cláusula 6.2. do contrato, o valor do imóvel será atualizado anualmente pelo IPCA desde a data de celebração do contrato até o momento excussão da garantia. Para fins deste relatório, utilizamos a atualização do valor do imóvel conforme prevista contratualmente, com base em dezembro de 2020.

**11ª Garantia:** Cessão Fiduciária - Locação**Valor:** R\$ 0.00**Porcentagem:** 0%

Cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes (i) dos contratos de locação dos imóveis descritos no Anexo I deste Contrato; e (ii) de eventuais vendas dos imóveis descritos no Anexo II ao presente instrumento . Foi apresentada a seguinte comprovação para constituição da garantia: registro do referido contrato no 3º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 9.039.858. Considerando que não fomos informados sobre eventual deterioração da garantia, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Em 18 de novembro de 2020 foi realizada uma Assembleia Geral de Debenturistas pela qual foi aprovada a alteração da Conta Vinculada de movimentação restrita e de titularidade da Cedente Fiduciante acima indicada, para a conta de titularidade da Vórtx Agente de Garantias 009 SPE Ltda ("Agente de Garantias"), desta forma, obrigando a Cedente Fiduciante a transferir todos os recursos retidos na conta corrente de movimentação restrita para conta movimentada exclusivamente pelo Agente de Garantias. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes.

<b>12ª Garantia:</b> Cessão Fiduciária - Conta Vinculada	<b>Valor:</b> R\$ 0.00	<b>Porcentagem:</b> 0%
--	------------------------	------------------------

Cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da Conta Vinculada a operação; (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 . Foi apresentada a seguinte comprovação para constituição da garantia: registro do referido contrato no 3º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 9.039.859. Considerando que não fomos informados sobre eventual deterioração da garantia, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Em 18 de novembro de 2020 foi realizada uma Assembleia Geral de Debenturistas pela qual foi aprovada a alteração da Conta Vinculada de movimentação restrita e de titularidade da Cedente Fiduciante acima indicada, para a conta de titularidade da Vórtx Agente de Garantias 009 SPE Ltda ("Agente de Garantias"), desta forma, obrigando a Cedente Fiduciante a transferir todos os recursos retidos na conta corrente de movimentação restrita para conta movimentada exclusivamente pelo Agente de Garantias. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes.

<b>13ª Garantia:</b> Alienação Fiduciária de Imóvel - Itacaré	<b>Valor:</b> R\$6.543.927,26	<b>Porcentagem:</b> 9,27%
---	-------------------------------	---------------------------

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 64.256 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, Estado de SP, conforme registrada no R. 4 da referida matrícula e a fração ideal correspondente a 4,2817% de 1.465,03 m<sup>2</sup> objeto do R. 93 da matrícula 54.769, referente a área Pl-13, a qual é vinculada ao imóvel da matrícula nº 64.256. Considerando que (i) consta registrada a alienação fiduciária na respectiva matrícula, bem como (ii) não fomos informados sobre eventual deterioração do imóvel ou outro aspecto que possa impactar negativamente o valor atribuído ao imóvel, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Conforme cláusula 6.2. do contrato, o valor do imóvel será atualizado anualmente pelo índice IPCA desde a data da formalização deste Contrato até o momento excussão da garantia. Para fins deste relatório, utilizamos a atualização do valor do imóvel conforme prevista contratualmente, com base em dezembro de 2020.

**14ª Garantia:** Fiança**Valor:** R\$ 0.00**Porcentagem:** 0%

Fiança prestada por YOSHIMI MORIZONO, inscrito no CPF/ME sob o nº 255.016.238-20, formalizado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, datado de 11 de novembro de 2019. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no 5º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 1.572.156; e (ii) registro do referido contrato na Junta Comercial de São Paulo, sob o nº 2.219.847/19-6. O Agente Fiduciário não recebeu a declaração de imposto de renda do fiador, razão pela qual não é possível verificar a suficiência da garantia prestada. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra o fiador, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo do fiador.

**15ª Garantia:** Alienação Fiduciária de Imóvel  
- Time Offices**Valor:**  
R\$15.671.918,52**Porcentagem:**  
22,21%



Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto das matrículas nº 182.162, 182.163, 182.164, 182.165, 182.166, 182.167, 182.168, 182.169, 182.170, 182.171, 182.172, 182.173, 182.174, 182.175, 182.176, 182.177, 182.178, 182.179, 182.180, 182.181, 182.182, 182.183, 182.184 e 182.185 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de SP, conforme registrada no R. 15 da Mat 182.162 a Mat 182.177, 182.183, 182.184 e 182.185, R. 17 da Mat 182.178 a 182.182, da referida matrícula. Considerando que (i) consta registrada a alienação fiduciária na respectiva matrícula, bem como (ii) não fomos informados sobre eventual deterioração do imóvel ou outro aspecto que possa impactar negativamente o valor atribuído ao imóvel, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Conforme cláusula 6.2. do contrato, o valor do imóvel será atualizado anualmente pelo IPCA desde a data de celebração do contrato até o momento excussão da garantia. Para fins deste relatório, utilizamos a atualização do valor do imóvel conforme prevista contratualmente, com base em dezembro de 2020.

<b>16ª Garantia:</b> Alienação Fiduciária de Imóvel - Chateau Margaux	<b>Valor:</b> R\$21.984.175,50	<b>Porcentagem:</b> 31,16%
--	-----------------------------------	-------------------------------

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 167.975 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de SP, conforme registrada no R. 19 da referida matrícula. Considerando que (i) consta registrada a alienação fiduciária na respectiva matrícula, bem como (ii) não fomos informados sobre eventual deterioração do imóvel ou outro aspecto que possa impactar negativamente o valor atribuído ao imóvel, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Conforme cláusula 6.2. do contrato, o valor do imóvel será atualizado anualmente pelo IPCA desde a data de celebração do contrato até o momento excussão da garantia. Para fins deste relatório, utilizamos a atualização do valor do imóvel conforme prevista contratualmente, com base em dezembro de 2020.

## Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2020
R\$124.813.528,47	176,92%	R\$70.546.821,03

## Observação

Em relação à suficiência e exequibilidade de cada garantia constituída nos termos deste item, observamos individualmente seu valor atribuído de forma percentual, frente ao saldo devedor da operação em 31.12.2020. Alertamos os investidores que nos casos em que a garantia não possui representatividade percentual em relação ao saldo devedor da operação, este fato decorre exclusivamente da ausência expressa de valor atribuído pelas partes nos documentos da operação ou do não envio de informações ao Agente Fiduciário. Esta informação não deprecia a garantia formalizada, uma vez que, eventualmente em um procedimento de execução, será atribuído valor de acordo com o procedimento estabelecido no referido contrato.

## 10. Covenants financeiros

Não aplicável.

## 11. Bens entregues ao fiduciário

Não foram entregues bens à administração do Agente Fiduciário no período analisado.

## 12. Verificação de lastro

Nos termos dos documentos da operação, a Emissora contratou a instituição custodiante para realizar a custódia do lastro da emissão, de acordo com os procedimentos e normas aplicáveis, dentre as quais, inclui a obrigação de manter todos os procedimentos necessários para assegurar a existência e a integridade do lastro da operação. Ainda, a instituição custodiante é regularmente auditada pelos órgãos reguladores, que verificam sua atuação e a aderência às normas aplicáveis para sua atividade. Foram adotados procedimentos para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos contratuais, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização, não sejam cedidos a terceiros, na medida em que a Emissora (i) contratou o custodiante para realizar a custódia do lastro, bem como (ii) o lastro mantém-se, conforme o caso, registrado/escriturado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil, nos termos e de acordo com da Lei nº 10.931/2004.

## 13. Parecer e declaração do agente fiduciário

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) está plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório; (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; e, (iv) não possui qualquer conflito com a Emissora que o impeça de exercer sua função. As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos instrumentos da emissão, incluindo a documentação fornecida pela Emissora e devedores, conforme o caso. As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

\*Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para elaboração deste Relatório e estão em formato de link, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta online no site do Agente Fiduciário.

\*\* Ressaltamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos Instrumentos da operação, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

## 14. Outras emissões

A presente Emissora não possui outras emissões nas quais a Vórtx exerce o papel de Agente Fiduciário