

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 06 DE ABRIL DE 2021

1. **Data, Hora e Local:** A presente assembleia foi realizada no dia 06 de abril de 2021, às 10:00 horas, de forma integralmente digital nos termos da Instrução Normativa CVM nº. 6.25 de 14 de maio de 2020 ("IN CVM 625").
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 indicaram o Sr. Brunno Bagnariolli para a função de Presidente desta assembleia e o Sr. Guilherme Marcuci Machado para a função de Secretário desta assembleia.
5. **Ordem do Dia:** A presente assembleia detém como objeto deliberar sobre:
6. A autorização para que as Cedentes Fiduciárias implementem negociações comerciais com os locatários dos Contratos de Locação, nos seguintes termos: (i) para os Contratos de Locação com índice de correção IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços Mercado), reajustar tais Contratos de Locação pelo índice acumulado nos últimos 12 (doze) meses nas respectivas datas de reajuste, e aplicar um desconto sobre o valor reajustado, referente aos próximos 12 (doze) meses após a respectiva data de reajuste, de forma que o valor do aluguel efetivo (isto é,

considerando o impacto da correção monetária e também dos descontos) em tal período seja, no mínimo, correspondente ao valor do aluguel antes da respectiva data de reajuste, adicionado de correção monetária pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) acumulado nos últimos 12 (doze) meses anteriores à respectiva data de reajuste, ou (ii) para os Contratos de Locação com índice de correção IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços Mercado), alterar o índice de correção de tais contratos para o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), desde que (ii.1) tal alteração ocorra após a data de reajuste dos Contratos de Locação pelo índice de correção originalmente previsto e (ii.2) não ocorra aplicação de desconto no período entre a data de reajuste (inclusive) e a data em que findar os próximos 12 meses; (iii) Excepcionalmente, conceder desconto de até 20% (vinte por cento) aos locatários Editora Todas as Culturas Ltda. e LSINN Consultora Ltda., pelo período de 4 (quatro meses), de fevereiro a maio de 2021 (inclusive); e (iv) 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 inexistente.

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, 06 de abril de 2021.

Brunno Bagnariolli
Presidente

Guilherme Marcuci Machado
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 06 de abril de 2021]

DocuSigned by:
Meire Yasue Fukugauti
Assinado por: MEIRE YASUE FUKUGAUTI 096082724
CPF: 269.698.578-24
Cargo: Administradora
Data Hora de Assinatura: 05 de abril de 2021 11:08:28T
7E53067D3FAE8442EAD140C32D4E0C

BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

Meire Yasue Fukugauti
CPF nº 269.698.578-24

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Marcio Lopes dos Santos Teixeira
CPF nº 369.268.408-81

Ryan Roberto dos Santos Beze
CPF nº 015.441.342-90

(O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONAMENTE DEIXADA EM BRANCO)



[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 06 de abril de 2021]

ANEXO I

LISTA DE PRESENÇA DOS DEBENTURISTAS

INVESTIDOR	CNPJ/ME	QTDE
MAUA CAPITAL REAL ESTATE DEBT III - FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO 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

Brunno Bagnariolli
CPF nº 222.448.238-81

Fábio Oliveira Figueirôa
CPF nº 023.153.305-56

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: CBD028DF103F47F8A880DF300857C245
Assunto: DocuSign: AGD - Prorrogação de Desconto - Índice de Atualização - Desconto - 06.04.2021.pdf
Envelope fonte:
Documentar páginas: 4
Certificar páginas: 6
Assinatura guiada: Ativado
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:
Mariana Ignacio
Av. Brigadeiro Faria Lima ,2277 19a Andar CJ
1902/1903 Bairro: Jardim Paulistano
São Paulo, SP 01452-000
recepcao@rsmorizono.com.br
Endereço IP: 170.0.56.106

Rastreamento de registros

Status: Original
08 de abril de 2021 | 14:55

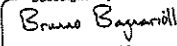
Portador: Mariana Ignacio
recepcao@rsmorizono.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Brunno Bagnariolli
brunnob@mauacapital.com
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by:

191304DEF05543C...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 179.191.81.222

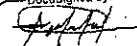
Registro de hora e data

Enviado: 08 de abril de 2021 | 15:05
Visualizado: 08 de abril de 2021 | 17:41
Assinado: 08 de abril de 2021 | 17:41

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 08 de abril de 2021 | 17:41
ID: e26c9bae-055d-4360-ae87-e4730e325657

GUILHERME MARCUCI MACHADO
gmd@vortex.com.br
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

DocuSigned by:

8964DEDC1155490...

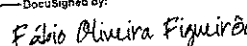
Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo
Usando endereço IP: 201.87.63.68

Enviado: 08 de abril de 2021 | 17:41
Reenviado: 09 de abril de 2021 | 10:08
Visualizado: 09 de abril de 2021 | 10:19
Assinado: 09 de abril de 2021 | 10:20

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09 de abril de 2021 | 10:19
ID: d9f62aa9-5c16-416a-bab5-d28b60562eed

Fábio Oliveira Figueirôa
ffigueiroa@mauacapital.com
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

DocuSigned by:

EDEF8E0E502C438...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 191.180.229.62

Enviado: 09 de abril de 2021 | 10:20
Visualizado: 09 de abril de 2021 | 10:36
Assinado: 09 de abril de 2021 | 10:36

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09 de abril de 2021 | 10:36
ID: 179c4f62-90c1-47ee-ba02-8042798be1c6

Eventos do signatário

Meire Yasue fukugauti
meire.fukugauti@rsmorizono.com.br
RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPAÇÕES LTDA

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
Emissor da assinatura: AC SINCOR RFB G5
CPF do signatário: 26969857824
Cargo do Signatário: Administradora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Marcio Lopes dos Santos Teixeira
mt@vortx.com.br

Procurador

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09 de abril de 2021 | 12:52
ID: 0a11e14c-ace3-401b-845f-09c3ecba7209

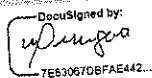
Ryan Roberto dos Santos Beze
rsb@vortx.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

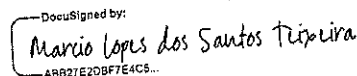
Aceito: 09 de abril de 2021 | 13:17
ID: 94e0bb48-34f0-4a6b-95ec-d3ad619c1e2c

Assinatura

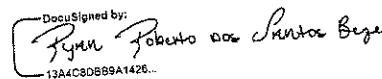
DocuSigned by:

7E530670BF4E442...

Adoção de assinatura: Imagem de assinatura
carregada

Usando endereço IP: 187.120.11.157

DocuSigned by:

ABB27E20BF7E4C5...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 189.62.151.217

DocuSigned by:

13A4C80B89A1426...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 189.0.199.24

Registro de hora e data

Enviado: 09 de abril de 2021 | 10:36
Visualizado: 09 de abril de 2021 | 11:05
Assinado: 09 de abril de 2021 | 11:08

Enviado: 09 de abril de 2021 | 11:08
Visualizado: 09 de abril de 2021 | 12:52
Assinado: 09 de abril de 2021 | 12:52

Enviado: 09 de abril de 2021 | 12:52
Visualizado: 09 de abril de 2021 | 13:17
Assinado: 09 de abril de 2021 | 13:18

Eventos do signatário presencial

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor

Status

Registro de hora e data

Evento de entrega do agente

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados

Status

Registro de hora e data

Eventos de cópia

Status

Registro de hora e data

Validação JUCESP

mariana.ignacio@rsmorizono.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma), Código de acesso

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Enviado: 09 de abril de 2021 | 13:18
Visualizado: 09 de abril de 2021 | 13:26

Eventos com testemunhas

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos do tabelião

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope

Status

Carimbo de data/hora

Eventos de resumo do envelope**Status****Carimbo de data/hora**

Envelope enviado

Com hash/criptografado

08 de abril de 2021 | 15:05

Entrega certificada

Segurança verificada

09 de abril de 2021 | 13:17

Assinatura concluída

Segurança verificada

09 de abril de 2021 | 13:18

Concluído

Segurança verificada

09 de abril de 2021 | 13:18

Eventos de pagamento**Status****Carimbo de data/hora****Termos de Assinatura e Registro Eletrônico**

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

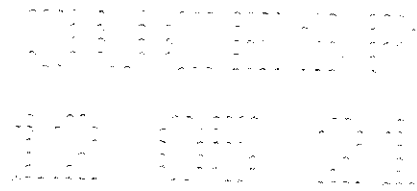
Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically



Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To advise RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rs@morizono.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rs@morizono.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number.

To withdraw your consent with RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to rs@morizonoe.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. . .

Required hardware and software

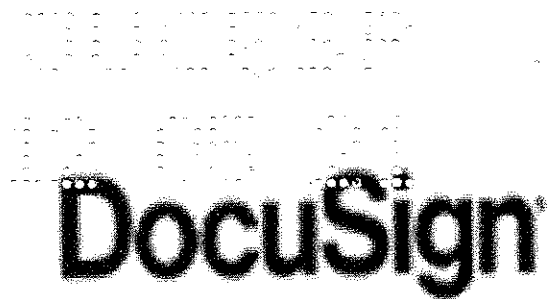
The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA during the course of your relationship with RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.



Validador de documentos:

- ✓ Acesse o link <https://www.docusign.com.br>
- ✓ Clique em acessar documentos, no canto superior direito da tela
- ✓ Digite o código de segurança do documento (3F8EE9FF5C2843509526379BE8833A167)
- ✓ Digite o código de acesso (58732)