

Relatório Anual 2022

SEU RELATÓRIO NUNCA FOI TÃO INTELIGENTE

**BELA LUNA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A.**

Debênture

Série Única da 1ª Emissão

VORTX
Beyond



CARTA AOS INVESTIDORES

Conforme obrigação constante da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("Resolução nº 17/21") disponibilizamos para análise dos investidores e do mercado em geral, o relatório anual deste Agente Fiduciário ano base de 2021. O relatório foi confeccionado de acordo com as informações prestadas pelo Emissor e/ou Devedor no âmbito das obrigações contraídas no instrumento de emissão e seus aditamentos, todas elas registradas e monitoradas por este Agente via plataforma VxInforma+, onde os investidores que tiverem interesse podem solicitar acesso para maior transparência e informação sobre o seu investimento.

Concebemos este relatório tendo em mente dois objetivos: trazer a clareza necessária para uma análise criteriosa das informações relacionadas com suas operações e também uma profundidade de dados só alcançada com o uso de inteligência artificial.

A partir de agora, e através de tecnologia, buscamos trazer mais riqueza e qualidade para a sua análise, visando principalmente transformar o relatório anual em uma ferramenta de análise gerencial eficiente e efetiva para um olhar do que foi realizado, mas principalmente como uma boa base para sua visão de futuro. Esperamos que ele sirva a este propósito.

Este relatório foi emitido em versão on line e disponibilizado no prazo regulatório no endereço eletrônico: www.vortx.com.br para consulta pública, e está acompanhado de todos os documentos, informações e relatórios pertinentes a oferta.

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 | 29/11/2019 |
| 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 |
|------------|---|--------------------|
| 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 - CHATEAU LAFITE

| Parte | Nome | CPF/CNPJ |
|------------|---|--------------------|
| Fiduciario | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA | 22.610.500/0001-88 |

| Parte | Nome | CPF/CNPJ |
|------------|------------------|----------------|
| 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 |

| Parte | Nome | CPF/CNPJ |
|------------|---|--------------------|
| 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 |

| Parte | Nome | CPF/CNPJ |
|------------|---|--------------------|
| 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 |

| Parte | Nome | CPF/CNPJ |
|------------|---|--------------------|
| 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 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 |

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 |

CF - 2 ADITAMENTO

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

| Parte | Nome | CPF/CNPJ |
|------------|---|--------------------|
| Fiduciante | RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA | 02.964.887/0001-63 |
| Fiduciante | SPRING EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA. | 13.538.903/0001-72 |
| Garantidor | VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA | 38.426.344/0001-30 |
| Fiduciario | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA | 22.610.500/0001-88 |
| Fiduciante | 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 - LOCAÇÃO

| 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 31.12.2021

Série ÚNICA

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

| | |
|-------------|------------------|
| Resgatadas: | 0 |
| Saldo: | R\$77.926.540,03 |

1.6 Eventos financeiros

1º Emissão - Série ÚNICA

| Data Base | Pgto. Juros | Pgto. Amrt. Ordinária | Pgto. Amrt. Extraordi. | Pgto. Amortização | Pgto. Total |
|------------|-----------------|-----------------------|------------------------|-------------------|-----------------|
| 21/01/2021 | 10.451,62085441 | 0,00000000 | 0,00000000 | 0,00000000 | 10.451,62085441 |
| 22/02/2021 | 10.040,12117688 | 0,00000000 | 0,00000000 | 0,00000000 | 10.040,12117688 |
| 22/03/2021 | 10.175,66642721 | 0,00000000 | 0,00000000 | 0,00000000 | 10.175,66642721 |
| 22/04/2021 | 10.713,71270667 | 0,00000000 | 0,00000000 | 0,00000000 | 10.713,71270667 |
| 21/05/2021 | 10.805,84935030 | 0,00000000 | 0,00000000 | 0,00000000 | 10.805,84935030 |
| 21/06/2021 | 10.384,51960191 | 0,00000000 | 0,00000000 | 0,00000000 | 10.384,51960191 |
| 21/07/2021 | 11.463,84616213 | 0,00000000 | 0,00000000 | 0,00000000 | 11.463,84616213 |
| 23/08/2021 | 12.087,29541169 | 0,00000000 | 0,00000000 | 0,00000000 | 12.087,29541169 |
| 21/09/2021 | 10.558,84150578 | 0,00000000 | 0,00000000 | 0,00000000 | 10.558,84150578 |
| 21/10/2021 | 11.195,88273830 | 0,00000000 | 0,00000000 | 0,00000000 | 11.195,88273830 |
| 22/11/2021 | 10.752,94527922 | 0,00000000 | 0,00000000 | 0,00000000 | 10.752,94527922 |
| 21/12/2021 | 11.424,28316964 | 0,00000000 | 0,00000000 | 0,00000000 | 11.424,28316964 |

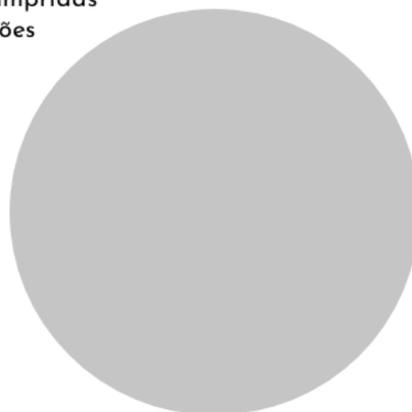
2. Fatos relevantes

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

100.00% Cumpridas
33 Obrigações



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 2021 Bela Luna.pdf](#)

Observação

Abaixo, fazemos seguir a opinião do Auditor Independente da Emissora, segundo a qual:

"Examinamos as demonstrações financeiras da Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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 2021, 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

 [BLEI - AGO 20210504 \(Eleicao diretores e Contas 2020\).pdf](#)

Observação

O Agente Fiduciário disponibiliza aos investidores neste item todos os documentos societários que foram encaminhados pelo Emissor ou disponibilizados para acesso no site da Comissão de Valores Mobiliários. Abaixo fazemos seguir a lista dos documentos disponibilizados:

- Ata de Assembleia Geral Ordinária datada de 05 de maio de 2021 (Eleição de Diretores e Prestação de Contas Exercício 2020);

O Agente Fiduciário entende, dentro de sua avaliação, que as informações societárias apresentadas pelo Emissor não implicam em alterações estatutárias ou societárias com efeitos relevantes para os investidores.

5.2 Organograma

 [Organograma Bela Luna - janeiro 2022.pdf](#)

6. Assembleias

DEB - 1 EUS - MORIZONO - AGD

Data: 08/04/2021

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.

 [DEB - 1EUS - MORIZONO - AGD 20210408 \(site\).pdf](#)

DEB - 1 EUS - MORIZONO - AGD

Data: 28/05/2021

ORDEM DO DIA: Examinar, discutir e deliberar sobre a autorização, conforme solicitação da Emissora, para que os garantidores, no âmbito da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme definido no 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"), celebrem comodato("Comodato"), nos termos da minuta objeto do Anexo A desta Ata, em favor da Emissora, (a) dos respectivos imóveis identificados no Anexo I ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios" e "Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"), celebrado em 25 de dezembro de 2019, a saber: "Chateau Margaux", "Lead Offices Faria Lima", "Sphere", "The Project", "Time Offices", "Radio Novo Mundo", "Rakki", "Casa Blanca", "Chateau Lafite", "Itacaré", "Escola Bright Kids" e "Liber 1.000", bem como (b) dos respectivos imóveis identificados no Anexo I ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios CRI Plaza" e "Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios CRI Plaza", respectivamente), celebrado em 08 de junho de 2020, a saber: "Ed Plaza JK", unidades 31/32, 41/42 e 22; "Ed. Win Work", unidades 61/62/63, 71/72/73/74/75/76; e "Ed. José Martins Borges", unidades 20/30/40, de forma que a Bela Luna passe a figurar como Fiduciante do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios CRI Plaza, , conforme autorizado nos termos da Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Bela Luna datada de 28 de maio de 2021. Sem prejuízo do quanto acima exposto, as garantias fiduciárias representadas pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios CRI Plaza permanecerão plenamente válidas e eficaz, sem qualquer descontinuidade em relação ao momento em que tais garantias foram constituídas. Adicionalmente, os instrumentos que formalizarão a instituição do Comodato, conforme Anexo A, deverão conter cláusula resolutiva, expressa e automática, de rescisão do Comodato, em caso de excussão de quaisquer garantias vinculadas à Emissão. Caso aprovada a matéria acima da Ordem do Dia, 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, conforme minutas de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios CRI Plaza constantes dos Anexos B e C, respectivamente, à presente ata .

7. Constituição e aplicação de fundos

1#: Fundo de Reserva Adicional

Valor em 31/12:

R\$ 0,00

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 O Agente Fiduciário não recebeu o relatório mensal de dezembro 2021 ou outro documento que comprove o saldo do fundo de reserva. Deste modo, não pode afirmar que o fundo se mantém suficiente.

2#: Fundo de Reserva

Valor em 31/12:

R\$1.655.917,61

Fundo de Reserva constituído até a quitação integral das Obrigações Garantidas no valor equivalente às 2 (duas) próximas parcelas vincendas esperadas de Remuneração. O Agente Fiduciário não recebeu o relatório mensal de dezembro 2021 ou outro documento que comprove o saldo do fundo de reserva. Deste modo, não pode afirmar que o fundo se mantém suficiente. 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 .

 [Fundo Reserva - Bela Luna - Dez2021.pdf](#)

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

| | | |
|--|----------------------------------|-------------------------------|
| 1ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel - Rakki | Valor: R\$9.921.248,81 | Porcentagem: 12,73% |
|--|----------------------------------|-------------------------------|

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.

| | | |
|---|------------------------|------------------------|
| 2ª 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.

| | | |
|---|------------------------|------------------------|
| 3ª Garantia: Cessão Fiduciária - Conta Vinculada | Valor: R\$ 0,00 | Porcentagem: 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.

| | | |
|--|----------------------------------|---------------------------|
| 4ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel - Itacaré | Valor: R\$6.543.927,26 | Porcentagem: 8,39% |
|--|----------------------------------|---------------------------|

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 m2 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.

| | | |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| 5ª 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.

| 6ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel - Time Offices | Valor: R\$15.671.918,52 | Porcentagem: 20,11% |
|--|-----------------------------------|-------------------------------|
|--|-----------------------------------|-------------------------------|

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.

| 7ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel - Chateau Margaux | Valor: R\$21.984.175,50 | Porcentagem: 28,21% |
|---|-----------------------------------|-------------------------------|
|---|-----------------------------------|-------------------------------|

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.

| | | |
|---|----------------------------------|---------------------------|
| 8ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel - Lead Faria Lima | Valor: R\$7.453.354,69 | Porcentagem: 9,56% |
|---|----------------------------------|---------------------------|

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.

| | | |
|---|-----------------------------------|-------------------------------|
| 9ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel - The Project | Valor: R\$11.344.452,83 | Porcentagem: 14,55% |
|---|-----------------------------------|-------------------------------|

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, 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.

| | | |
|---|----------------------------------|---------------------------|
| 10ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel - Sphere | Valor: R\$6.491.316,86 | Porcentagem: 8,33% |
|---|----------------------------------|---------------------------|

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 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.

| | | |
|---|-----------------------------------|-------------------------------|
| 11ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel - Chateau Lafite | Valor: R\$27.397.510,33 | Porcentagem: 35,15% |
|---|-----------------------------------|-------------------------------|

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.

| | | |
|--|----------------------------------|---------------------------|
| 12ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel - Casa Blanca | Valor: R\$6.600.577,01 | Porcentagem: 8,47% |
|--|----------------------------------|---------------------------|

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.

| | | |
|---|-----------------------------------|-------------------------------|
| 13ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel - Radio Novo Mundo | Valor: R\$10.045.888,84 | Porcentagem: 12,89% |
|---|-----------------------------------|-------------------------------|

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.

14ª Garantia: Fiança

Valor: R\$ 0,00

Porcentagem: 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.

Consolidado

| Soma total | Soma porcentagem | Saldo devedor em 31.12.2021 |
|-------------------|------------------|-----------------------------|
| R\$123.454.370,65 | 158,42% | R\$77.926.540,03 |

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 31.12.2021. 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

A 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