

BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/ME nº 31.921.853/0001-90

NIRE nº 3530052753-4

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 11 DE NOVEMBRO DE
2019**

DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 11 de novembro de 2019, às 10:00 horas, na sede da Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 19º andar, conjunto 1.904, sala 05, CEP: 01452-000.

CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação, nos termos do §4º, do art. 124, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades Anônimas"), tendo em vista a presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia.

PRESEÇA: Presentes acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas constantes do Livro de Registro de Presença de Acionistas da Companhia.

MESA: Presidente: Yoshimi Morizono; Secretária: Meire Yasue Fukugauti.

ORDEM DO DIA: deliberar sobre a:

- (i) lavratura desta ata sob a forma de sumário, como faculta o §1º do art. 130 da Lei das Sociedades Anônimas;
- (ii) realização da 1ª (primeira) 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, todas nominativas e escriturais, no montante total de até R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais) ("Debêntures");
- (iii) autorização para a diretoria da Companhia praticar todos os atos e tomar todas as providências necessárias à emissão das Debêntures, incluindo a contratação de



ATA

prestadores de serviço necessários para a emissão das Debêntures e para a Oferta (conforme definida a seguir), bem como fixação dos honorários devidos aos referidos prestadores de serviço, assim como discutir, negociar e definir os termos e condições das Debêntures, 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"), e demais documentos a ela conexos, incluindo os instrumentos que formalizam as garantias; e

- (iv) ratificar os atos eventualmente já praticados pela diretoria relacionados aos itens (i) a (iii) da Ordem do Dia acima.

DELIBERAÇÕES:

1. Aprovar que esta ata seja lavrada sob a forma de sumário, como faculta o §1º do art. 130 da Lei das Sociedades Anônimas.

2. Examinada e debatida a matéria constante do item "(ii)" da Ordem do Dia, foi deliberada, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, a aprovação da emissão das Debêntures, com as seguintes características e condições:

- (i) **Data de Emissão:** a ser definida na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (ii) **Valor Total da Emissão:** Até R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais), na Data de Emissão;
- (iii) **Número de Séries:** A emissão será realizada em série única;
- (iv) **Quantidade de Debêntures:** até 68 (sessenta e oito) Debêntures;
- (v) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");



MINISTÉRIO DA ECONOMIA

SECRETARIA DE VALORES MOBILIÁRIOS

- (vi) **Prazo e Forma de Subscrição e Integralização:** As Debêntures serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário ("Data de Integralização"), de acordo com os procedimentos da B3, sendo certo que, imediatamente após a Data de Integralização, o Coordenador Líder realizará, fora do âmbito da B3, a transferência dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures para a conta corrente de movimentação limitada de titularidade da Companhia ("Conta Vinculada");
- (vii) **Conversibilidade, Tipo e Forma:** As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelares ou certificados;
- (viii) **Espécie:** As Debêntures serão da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações;
- (ix) **Garantias:** Para assegurar o cumprimento de todas as obrigações, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures contarão com: **(a)** fiança dos Fiadores, definidos na Escritura de Emissão de Debêntures; **(b)** alienação fiduciária dos imóveis identificados no Anexo I à presente ata, de propriedade dos respectivos fiduciários ("Imóveis"); **(c)** cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes dos aluguéis e eventuais vendas dos imóveis identificados no Anexo II à presente ata; **(d)** cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de aplicações financeiras; **(e)** cessão fiduciária dos recursos a serem depositados na Conta Vinculada, conforme detalhado na Escritura de Emissão de Debêntures; **(f)** fundo de reserva; e **(g)** fundo de reserva adicional;
- (x) **Data de Vencimento:** As Debêntures terão prazo de vencimento de 05 (cinco) anos contados da Data de Emissão ("Data de Vencimento");
- (xi) **Colocação:** As Debêntures serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Oferta" e "Instrução CVM nº 476", respectivamente);



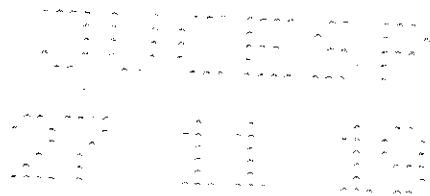
DEBÊNTURE

2019

- (xii) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, a partir da data de integralização, conforme fórmula definida na Escritura de Emissão de Debêntures ("Valor Nominal Unitário Atualizado");
- (xiii) **Remuneração:** As Debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da data de sua integralização, correspondentes à taxa de 12,75% (doze inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Remuneração"). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por dias decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado não amortizado das Debêntures desde a data de integralização, ou da data de aniversário imediatamente anterior, até a data do seu efetivo pagamento, conforme fórmula definida na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xiv) **Periodicidade de Pagamento da Remuneração:** Os valores devidos a título de Remuneração serão pagos mensalmente, sempre no dia 21 (vinte e um) de todos os meses de cada ano, sendo o primeiro pagamento em dezembro de 2019 e o último pagamento na Data de Vencimento das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures ("Data de Pagamento da Remuneração");
- (xv) **Amortização Programada:** O saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado em parcelas anuais (cada uma delas uma "Data de Amortização Programada"), nas datas e percentuais indicados na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xvi) **Resgate Antecipado Facultativo:** A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 1º (primeiro) dia após o decurso do prazo de 24 (vinte e quatro) meses contado a partir da Data de Emissão das Debêntures (inclusive), optar por realizar o resgate antecipado facultativo, total ou parcial, das Debêntures em circulação, mediante o pagamento do montante equivalente ao maior valor entre (a) o saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures acrescido da Remuneração; ou (b) o valor atualizado das Debêntures descontado pelo cupom da Nota do Tesouro Nacional – Série

EW

W



B ("NTN-B") com *duration* mais próxima da *duration* do fluxo residual de pagamentos das Debêntures. A diferença apurada entre a letra "(a)" e a letra "(b)" acima é doravante denominada "Prêmio". Adicionalmente, a Escritura de Emissão de Debêntures poderá estabelecer outras hipóteses de resgate antecipado facultativo, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de venda dos Imóveis; e

(xvii) **Vencimento Antecipado:** As Debêntures poderão ter seu vencimento antecipado declarado nas hipóteses e nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

3. Passando ao item "(iii)" da Ordem do Dia, os acionistas da Companhia autorizaram a Diretoria da Companhia a: (a) contratar os prestadores de serviços necessários para a emissão das Debêntures e para a Oferta, fixando, inclusive, os honorários devidos aos prestadores de serviço; (b) discutir, negociar e definir os termos e condições das Debêntures, da Escritura de Emissão de Debêntures e demais documentos a ela conexos, incluindo os instrumentos que formalizam as garantias; e (c) celebrar todos os documentos, praticar todos os atos e tomar todas as providências necessárias à efetivação da emissão das Debêntures e da Oferta.

4. Passando ao item "(iv)" da Ordem do Dia, os acionistas da Companhia ratificaram todos os atos já praticados relacionados às deliberações acima.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos, tendo sido lavrada esta ata, a qual foi lida, aprovada e assinada pelos presentes. **Assinaturas:** Presidente: Yoshimi Morizono, Secretária: Meire Yasue Fukugauti. Acionistas: RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda. e R.L. Morizono Administração de Bens e Participações Ltda.

Certifico que a presente é cópia fiel do original lavrado no Livro de Atas de Assembleias Gerais da Companhia

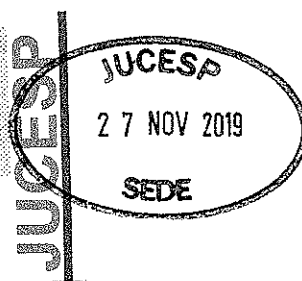
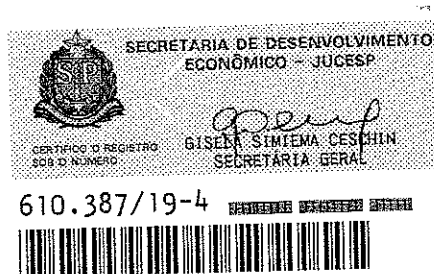
São Paulo, 11 de novembro de 2019.


YOSHIMI MORIZONO

Presidente


MEIRE YASUE FUKUGAUTI

Secretária



ANEXO I

Imóvel	Endereço	Proprietário/Fiduciante	Identificação	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Valor de Substituição (R\$)			
Chateau Margaux	Praça Pereira Coutinho, 51, São Paulo-SP	RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda.	APTO 121	167.975	4º São Paulo	12.452.748,00			
Lead Offices Faria Lima	Rua Prof. Atilio Inocenti, 474, São Paulo-SP	Globalinvest Participações Ltda.	CJ 702	190.207	4º São Paulo	582.120,00			
			CJ 703	190.208	4º São Paulo	532.098,00			
			CJ 704	190.209	4º São Paulo	532.098,00			
			CJ 705	190.210	4º São Paulo	586.782,00			
			CJ 706	190.211	4º São Paulo	530.712,00			
			CJ 707	190.212	4º São Paulo	528.948,00			
			CJ 708	190.213	4º São Paulo	586.782,00			
			CJ 709	190.214	4º São Paulo	532.098,00			
			CJ 801	190.218	4º São Paulo	554.022,00			
Sphere	Alameda Campinas, 802, São Paulo-SP	RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda.	CJ 101	186.411	4º São Paulo	1.453.132,83			
			CJ 102	186.412	4º São Paulo	1.470.268,83			
			CJ 111	186.413	4º São Paulo	1.453.132,83			
			CJ 112	186.414	4º São Paulo	1.470.268,83			
			CJ 121	186.415	4º São Paulo	1.453.132,83			
			CJ 122	186.416	4º São Paulo	1.470.268,83			
The Project	Rua Melo Alves, 89, São Paulo-SP	RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda.	CJ 01	95.384	13º São Paulo	367.951,18			
			CJ 02	95.385	13º São Paulo	264.051,50			
			CJ 03	95.386	13º São Paulo	266.041,70			
			CJ 04	95.387	13º São Paulo	232.969,41			
			CJ 05	95.388	13º São Paulo	297.709,14			
			CJ 06	95.389	13º São Paulo	295.075,07			
			CJ 09	95.390	13º São Paulo	297.709,14			
			CJ 11	95.391	13º São Paulo	263.758,83			
			CJ 12	95.392	13º São Paulo	263.758,83			
			CJ 13	95.393	13º São Paulo	314.098,95			
			CJ 14	95.394	13º São Paulo	297.709,14			
			CJ 15	95.395	13º São Paulo	294.665,32			
			CJ 16	95.396	13º São Paulo	297.709,14			
			CJ 17	95.397	13º São Paulo	297.709,14			
			CJ 19	95.398	13º São Paulo	295.133,60			
			CJ 20	95.399	13º São Paulo	394.057,80			
			CJ 21	95.400	13º São Paulo	510.249,83			
			CJ 22	95.401	13º São Paulo	345.649,33			
			CJ 07	95.402	13º São Paulo	355.424,68			
			CJ 18	95.403	13º São Paulo	355.834,43			
			CJ 23	95.404	13º São Paulo	577.096,83			
			Time Offices	Rua Pedroso Alvarenga, 691, São Paulo-SP	RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda.	CJ 1401	182.162	4º São Paulo	433.440,02
						CJ 1402	182.163	4º São Paulo	431.524,82
CJ 1403	182.164	4º São Paulo				446.342,42			
CJ 1404	182.165	4º São Paulo				453.600,02			
CJ 1405	182.166	4º São Paulo				453.600,02			
CJ 1406	182.167	4º São Paulo				431.524,82			
CJ 1407	182.168	4º São Paulo				445.939,22			
CJ 1408	182.169	4º São Paulo				453.600,02			
CJ 1501	182.170	4º São Paulo				433.440,02			
CJ 1502	182.171	4º São Paulo				431.524,82			
CJ 1503	182.172	4º São Paulo				446.342,42			
CJ 1504	182.173	4º São Paulo				453.600,02			
CJ 1505	182.174	4º São Paulo				453.600,02			
CJ 1506	182.175	4º São Paulo				431.524,82			
CJ 1507	182.176	4º São Paulo				445.939,22			
CJ 1508	182.177	4º São Paulo				453.600,02			
CJ 1601	182.178	4º São Paulo				433.440,02			
CJ 1602	182.179	4º São Paulo				431.524,82			
CJ 1603	182.180	4º São Paulo				446.342,42			
CJ 1604	182.181	4º São Paulo				453.600,02			

			CJ 1605	182.182	4º São Paulo	453.600,02
			CJ 1606	182.183	4º São Paulo	431.524,82
			CJ 1607	182.184	4º São Paulo	445.939,22
			CJ 1608	182.185	4º São Paulo	453.600,02
Radio Novo Mundo	Praça Rodrigues de Abreu, 228, Paraíso, São Paulo-SP	RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda.	Radio Novo Mundo	71.639	1º São Paulo	6.717.312,00
Rakki	Av. Europa, 36, São Paulo-SP	RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda.	Av. Europa, 36	71.885	13º São Paulo	7.030.663,00
Casa Blanca	Rua Largo do Jatobá, 321 - Bertioga-SP	RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda.	APTO 64	65.591	1º Santos	3.808.820,00
Chateau Lafite	Praça Pereira Coutinho, 71, São Paulo-SP	Yoshimi Morizono	APTO 191	167.418	4º São Paulo	18.988.200,00
Itacaré	Alameda do Juruá, 360 - Bertioga-SP	RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda.	APTO 101	64.256	1º Santos	3.603.600,00

ANEXO II

Imóvel	Endereço	Proprietário/Fiduciante	Identificação	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Direitos Creditórios a Partir de (inclusive)	RED?	Cláusula 4.18.6.1.
Chateau Margaux	Praça Pereira Coutinho, 51, São Paulo-SP	RS Empreendimentos Participações Ltda. Morizone e	APTO 121	167.975	4º São Paulo	Mai-20	SIM	
Lead Offices Faria Lima	Rua Prof. Atilio Inocenti, 474, São Paulo-SP	Globalinvest Participações Ltda.	CJ 702	190.207	4º São Paulo	Sep-21	SIM	
			CJ 703	190.208	4º São Paulo	Sep-21	SIM	
			CJ 704	190.209	4º São Paulo	Sep-21	SIM	
			CJ 705	190.210	4º São Paulo	Sep-21	SIM	
			CJ 706	190.211	4º São Paulo	Sep-21	SIM	
			CJ 707	190.212	4º São Paulo	Sep-21	SIM	
			CJ 708	190.213	4º São Paulo	Sep-21	SIM	
			CJ 709	190.214	4º São Paulo	Sep-21	SIM	
Sphere	Alameda Campinas, 802, São Paulo-SP	RS Empreendimentos Participações Ltda. Morizone e	CJ 801	190.218	4º São Paulo		NÃO	
			CJ 101	186.411	4º São Paulo	Mar-20	SIM	SIM
			CJ 102	186.412	4º São Paulo	Mar-20	SIM	SIM
			CJ 111	186.413	4º São Paulo		NÃO	
			CJ 112	186.414	4º São Paulo		NÃO	
			CJ 121	186.415	4º São Paulo	Abr-21	SIM	SIM
The Project	Rua Melo Alves, 89, São Paulo-SP	RS Empreendimentos Participações Ltda. Morizone e	CJ 122	186.416	4º São Paulo		NÃO	
			CJ 01	95.384	13º São Paulo		NÃO	
			CJ 02	95.385	13º São Paulo		NÃO	
			CJ 03	95.386	13º São Paulo		NÃO	
			CJ 04	95.387	13º São Paulo		NÃO	
			CJ 05	95.388	13º São Paulo		NÃO	
			CJ 06	95.389	13º São Paulo		NÃO	
			CJ 09	95.390	13º São Paulo		NÃO	
			CJ 11	95.391	13º São Paulo		NÃO	
			CJ 12	95.392	13º São Paulo		NÃO	
			CJ 13	95.393	13º São Paulo		NÃO	
			CJ 14	95.394	13º São Paulo		NÃO	
			CJ 15	95.395	13º São Paulo		NÃO	
			CJ 16	95.396	13º São Paulo		NÃO	
			CJ 17	95.397	13º São Paulo		NÃO	
			CJ 19	95.398	13º São Paulo		NÃO	
			CJ 20	95.399	13º São Paulo		NÃO	
			CJ 21	95.400	13º São Paulo		NÃO	
			CJ 22	95.401	13º São Paulo		NÃO	
			CJ 07	95.402	13º São Paulo		NÃO	
			CJ 18	95.403	13º São Paulo		NÃO	
			CJ 23	95.404	13º São Paulo		NÃO	
			Time Offices	Rua Pedroso Alvarenga, 691, São Paulo-SP	RS Empreendimentos Participações Ltda. Morizone e	CJ 1401	182.162	4º São Paulo
CJ 1402	182.163	4º São Paulo					NÃO	
CJ 1403	182.164	4º São Paulo					NÃO	
CJ 1404	182.165	4º São Paulo					NÃO	
CJ 1405	182.166	4º São Paulo					NÃO	
CJ 1406	182.167	4º São Paulo					NÃO	
CJ 1407	182.168	4º São Paulo					NÃO	
CJ 1408	182.169	4º São Paulo					NÃO	
CJ 1501	182.170	4º São Paulo				Ago-21	SIM	
CJ 1502	182.171	4º São Paulo				Ago-21	SIM	
CJ 1503	182.172	4º São Paulo				Ago-21	SIM	
CJ 1504	182.173	4º São Paulo				Jul-21	SIM	
CJ 1505	182.174	4º São Paulo				Jul-21	SIM	
CJ 1506	182.175	4º São Paulo					NÃO	
CJ 1507	182.176	4º São Paulo		NÃO				
CJ 1508	182.177	4º São Paulo		NÃO				

Handwritten mark

Handwritten mark

			CJ 1601	182.178	4º São Paulo	Set-21	SIM	SIM
			CJ 1602	182.179	4º São Paulo	Set-21	SIM	SIM
			CJ 1603	182.180	4º São Paulo	Set-21	SIM	SIM
			CJ 1604	182.181	4º São Paulo	Set-21	SIM	SIM
			CJ 1605	182.182	4º São Paulo	Dez-21	SIM	SIM
			CJ 1606	182.183	4º São Paulo	Set-21	SIM	
			CJ 1607	182.184	4º São Paulo	Set-21	SIM	
			CJ 1608	182.185	4º São Paulo	Set-21	SIM	
Radio Novo Mundo	Praça Rodrigues de Abreu, 228, Paraíso, São Paulo-SP	RS Empreendimentos Morizono e Participações Ltda.	Radio Novo Mundo	71.639	1º São Paulo		NÃO	
Rakki	Av. Europa, 36, São Paulo-SP	RS Empreendimentos Morizono e Participações Ltda.	Av. Europa, 36	71.885	13º São Paulo		NÃO	
Casa Blanca	Rua Largo do Jatobá, 321 - Bertioga-SP	RS Empreendimentos Morizono e Participações Ltda.	APTO 64	65.591	1º Santos		NÃO	
Chateau Lafite	Praça Pereira Coutinho, 71, São Paulo-SP	Yoshimi Morizono	APTO 191	167.418	4º São Paulo		NÃO	
Itacaré	Alameda do Juruá, 360 - Bertioga-SP	RS Empreendimentos Morizono e Participações Ltda.	APTO 101	64.256	1º Santos		NÃO	
Escola Bright Kids	Av. Europa, 310, São Paulo-SP	RS Empreendimentos Morizono e Participações Ltda.	Escola Bright Kids	43.141	13º São Paulo		NÃO	
Liber 1.000	Av. Liberdade, 1.000, São Paulo - SP	Spring Empreendimentos e Participações Ltda	CJ 305	120.645	1º São Paulo		NÃO	
			CJ 306	120.646	1º São Paulo		NÃO	
			CJ 307	120.647	1º São Paulo		NÃO	
			CJ 308	120.648	1º São Paulo		NÃO	
			CJ 309	120.649	1º São Paulo		NÃO	