



COMPANHIA FECHADA DE CAPITAL AUTORIZADO

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Data, hora e local: Aos cinco dias de dezembro de dois mil e vinte e quatro, às 9hs, na sede da sociedade localizada na Rua Joinville, nº 209, sala 101A, Bairro Vila Nova, município de Blumenau/SC, CEP 89.035-200. **Presenças:** Valter Luiz Torresani, Mariana Punchirolli Torresani e Marcelo Lima Rodrigues. **Convocação:** Dispensada a convocação em razão da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração. Dessa forma, tendo em vista o atendimento ao quórum para instalação e deliberações, conforme Estatuto Social. **Composição da Mesa:** Abertos os trabalhos, foram eleitos para presidir e secretariar a reunião, respectivamente, os Sr. Valter Luiz Torresani e a Sra. Mariana Punchirolli Torresani. **Ordem do Dia:** Após a análise dos documentos pertinentes em pauta, especialmente da proposta de investimento no **PROJETO HUB DE INVESTIMENTOS CASA ROYAL S.A**, apresentada pelo Diretor o Sr. Valter, os conselheiros se reuniram e decidiram aprovar a emissão de Bônus de Subscrição, com as seguintes características: Foi aprovada, dentro do limite do capital autorizado, a 1ª Emissão de Bônus de Subscrição, em série única e onerosa, para colocação privada, no montante de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), representando um total de 400 (quatrocentos) Bônus de Subscrição ("**Bônus de Subscrição**"), bem como seus termos e condições, nos termos dos artigos 75 e seguintes da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("**Lei das Sociedades por Ações**"). **(i)** Os Bônus darão direito, cada um, à subscrição única e simultânea de Ações Preferenciais Nominativas da Companhia; **(ii)** A formação dos preços de emissão e de exercício dos Bônus tomará por base o valor do custo do projeto; **(iii)** Os recursos captados por meio da Emissão e do subsequente Exercício dos Bônus de Subscrição serão de livre disponibilidade para a Companhia, podendo ser utilizados para, e sem se limitar a, aplicação no capital de giro, investimentos, gastos ordinários ou amortização de dívidas; **(iv)** A Emissão se justifica pela necessidade de a Companhia obter recursos adicionais para a consecução do seu plano de negócios; **(v)** Fica autorizado o Diretor da Companhia a tomar as providências e realizar todos e quaisquer atos necessários com relação a emissão do Bônus e implementação dos demais atos da emissão do Bônus ora aprovada, inclusive, mas não limitado a assinar os documentos exigidos para sua formalização e realizar as publicações exigidas pela lei 6.404/76. **(vi)** A Emissão dos Bônus foi aprovada nos termos e condições a seguir:

Página 1 de 9



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 13/12/2024 Data dos Efeitos 13/12/2024

Arquivamento 20240776313 Protocolo 240776313 de 05/12/2024 NIRE 42300065382

Nome da empresa HUB DE INVESTIMENTOS CASA ROYAL S.A.

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 269523366183549

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/12/2024 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

13/12/2024



HUB DE INVESTIMENTOS CASA ROYAL S.A
CNPJ/MF 17.287.357/0001-03
NIRE: 42300065382

COMPANHIA FECHADA DE CAPITAL AUTORIZADO

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

- a) **Número da Emissão:** A Emissão representa a 01ª (primeira) Emissão de Bônus da Companhia e única.
- b) **Tipo de Ações a serem Subscritas por Bônus:** é conferido o direito de subscrever e integralizar, na data de exercício dos Bônus descrita no certificado, ações preferenciais nominativas, escriturais e sem valor nominal.
- c) **Data da Emissão:** Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos Bônus de Subscrição será 05 de dezembro de 2024 (“**Data de Emissão**”).
- d) **Preço de Emissão e Valor Unitário dos Bônus:** O valor unitário nominal dos Bônus, na data da Emissão, será conforme tabela a seguir:

<u>Bônus de Subscrição</u>	<u>Quantidade de Ações</u>	<u>Valor (R\$)</u>
COTA 1	180	296.739,42
COTA 2	375	585.645,24
COTA 3	750	1.120.369,69
COTA 4	1.500	2.207.652,00

A Quantidade de Ações por Bônus será destinada ao Capital Social 70% (setenta por cento) e 30% (trinta por centos) será destinada a conta de Reserva de Capital, (“**Preço de Emissão**”)

e) **Do Reajuste do Preço:** O preço unitário do Bônus de Subscrição será ajustado conforme atualização do plano de negócios vigente da Companhia, considerando os parâmetros e indicadores econômicos aplicáveis e os custos atualizados do projeto. O reajuste será apurado mensalmente, observando a política financeira aprovada pelo Conselho de Administração e as demais condições estabelecidas nesta ata. Após a aquisição do Bônus de Subscrição no caso de pagamento parcelado, as parcelas vincendas serão corrigidas pelo índice de variação acumulada, progressiva e positiva do CUB/SC (Custo Unitário Básico médio emitido pelo SINDUSCON de Florianópolis/SC), índice que melhor representa a variação dos insumos utilizados na construção do empreendimento.



COMPANHIA FECHADA DE CAPITAL AUTORIZADO

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

f) **Direitos dos Bônus:** Os Bônus constituem valor distinto das ações da Companhia, conferindo aos seus titulares, nas condições ora aprovadas, tão somente o direito de subscrever e integralizar as Ações Preferenciais da Companhia, conforme ora previsto. A titularidade do Bônus, por si só, não assegura ao seu detentor qualquer direito a dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outros proventos ou direitos políticos. Somente a partir do efetivo recebimento das ações decorrentes do exercício do Bônus de Subscrição é que serão fruídos os mesmos direitos pertinentes às Ações da Companhia, conforme estabelecido o Estatuto Social.

g) **Forma, Custódia e Negociação:** Os Bônus serão escriturais, nominativos e custodiados pela Companhia.

h) **Subscrição e Integralização dos Bônus de Subscrição:** Os Bônus deverão ser subscritos e integralizados, junto a Companhia, pelo preço de subscrição correspondente ao seu Valor Nominal Unitário.

(i) Os Bônus deverão ser integralizados em moeda corrente nacional.

(ii) Os Bônus que não forem subscritos, bem como os Bônus subscritos que não forem integralizados nos termos e condições estabelecidos nesta ata, poderão, a livre critério da Companhia, ser cancelados, sendo, o cancelamento de Bônus, obrigatoriamente, homologado em reunião do Conselho de Administração da Companhia, a ser realizado após a Data de Integralização.

i) **Direito de Preferência:** Será asseguradora aos acionistas detentores de ações ordinárias de emissão da Companhia em 13 de novembro de 2024, o direito de preferência para subscrição dos Bônus, nos termos do § 1º, alínea “b” do artigo 171 da Lei 6.404/76, na proporção de suas participações. O prazo para o exercício do direito de preferência será de 30 (trinta) dias corridos a contar da emissão do Bônus, iniciando em 05 de dezembro de 2024 e encerrando em 05 de janeiro de 2025.



COMPANHIA FECHADA DE CAPITAL AUTORIZADO

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

j) **Prazo de Pagamento dos Bônus de Subscrição:** O pagamento será ser parcelado com a data limite de pagamento em 30 de junho de 2030. Em ocorrendo integralização total dos Bônus a Conselho de Administração poderá convocar Assembleia para integralização dos Bônus totalmente pagos. O valor das parcelas será reajustado com base na variação do CUB/SC (Custo Unitário Básico de Construção do Estado de Santa Catarina, SINDUSCON de Florianópolis). O cálculo do reajuste tomará como referência o valor do CUB/SC de dois meses anteriores à data de assinatura da aquisição e de dois meses anteriores à data de cada pagamento. Este critério será aplicado a todas as parcelas de forma sucessiva, assegurando a atualização monetária em conformidade com o indicador mencionado.

k) **Justificativa da Fixação do Preço dos Bônus de Subscrição:** A Emissão se justifica pela necessidade de a Companhia obter recursos adicionais para a consecução do seu plano de negócios.

l) **Destinação Contábil do Preço do Bônus de Subscrição:** Os valores recebidos referente ao Preço do Bônus deverá ser destinados a Reserva de Capital correspondente no mínimo 30% e ao Capital Social da Companhia o restante.

Encerramento: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião, da qual, se lavrou a presente ata que, lido e achada conforme, foi por todos assinada. Conselheiros Presentes: Valter Luiz Torresani, Mariana Punchirolli Torresani e Marcelo Lima Rodrigues. Blumenau/SC, 05 de dezembro de 2025.

Valter Luiz Torresani – Presidente do Conselho e Conselheiro

Mariana Punchirolli Torresani - Secretária do Conselho e Conselheira

Marcelo Lima Rodrigues - Conselheiro



HUB DE INVESTIMENTOS CASA ROYAL S.A
CNPJ/MF 17.287.357/0001-03
NIRE: 42300065382

COMPANHIA FECHADA DE CAPITAL AUTORIZADO
ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

ANEXO I

MODELO DE BÔNUS DE SUBSCRIÇÃO

HUB DE INVESTIMENTOS CASA ROYAL S.A
CNPJ N° 17.287.357/0001-03
NIRE: 42300065382

N° XXX/20XX

CARACTERÍSTICA DA EMISSÃO

PRIMEIRA EMISSÃO DE BÔNUS DE SUBSCRIÇÃO DA SOCIEDADE POR AÇÕES DENOMINADA **HUB DE INVESTIMENTOS CASA ROYAL S.A**, EMITIDA EM 05 DE DEZEMBRO DE 2024, CUJOS TERMOS E CONDIÇÕES FORAM APROVADOS EM REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 05 DE DEZEMBRO DE 2024.

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

NOME / RAZÃO SOCIAL CPF /CNPJ:	
EMAIL:	
TELEFONE:	
ENDEREÇO:	N° COMPLEMENTO
BAIRRO CIDADE UF	PAÍS CEP
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL	CPF
DOCUMENTO DE IDENTIDADE	ORGÃO EXPEDIDO

BÔNUS SUBSCRITOS

QUANTIDADE DE BÔNUS SUBSCRITOS	SÉRIE	QUANTIDADE DE AÇÕES	VALOR NOMINAL UNITÁRIO	VALOR TOTAL
	01		R\$	R\$

FORMA DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

O valor total deste Bônus de Subscrição será integralmente parcelado em xxxxx, a ser depositado em conta indicada pela emissora.



HUB DE INVESTIMENTOS CASA ROYAL S.A
CNPJ/MF 17.287.357/0001-03
NIRE: 42300065382

COMPANHIA FECHADA DE CAPITAL AUTORIZADO

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O valor das parcelas será reajustado com base na variação do CUB/SC (Custo Unitário Básico de Construção do Estado de Santa Catarina, SINDUSCON de Florianópolis). O cálculo do reajuste tomará como referência o valor do CUB/SC de dois meses anteriores à data de assinatura da aquisição desse Bônus e de dois meses anteriores à data de cada pagamento. Este critério será aplicado a todas as parcelas de forma sucessiva, assegurando a atualização monetária em conformidade com o indicador mencionado.

O Subscritor fica obrigado a realizar, nas condições previstas no Estatuto ou neste Boletim de Subscrição, a prestação correspondente às ações subscritas ou adquiridas, sob pena de incorrer nas cominações legais dos art. 106, § 2º, 107 e 120, da Lei 6.404/76.

A eventual abstenção da companhia **HUB DE INVESTIMENTOS CASA ROYAL S.A** no exercício de qualquer direito, poder, privilégio ou recurso à mesma concedido no presente Bônus de Subscrição, não implicará em renúncia ou desistência à utilização de tal direito, poder, privilégio ou recurso. Qualquer renúncia ou desistência produzirá efeitos somente se for outorgada, especificamente, por escrito. Caso ocorra qualquer atraso na quitação das prestações, será acrescido ao valor da parcela vencida, desde a data do inadimplemento até o efetivo pagamento, multa compensatória de 2% do valor em mora e juros de 1% ao mês ou fração.

Caso o bônus não seja integralizado nos termos e condições estabelecidos neste instrumento, poderá, a livre critério da Companhia, ser cancelado, sendo, o cancelamento de Bônus, obrigatoriamente, homologado em reunião do Conselho de Administração da Companhia, a ser realizado após a Data de Integralização.

Os valores recebidos referente ao preço do bônus será destinado a conta de Reserva de Capital correspondente no mínimo 30% (trinta por cento) e a conta de Capital Social da Companhia o restante.

A conversão deverá ocorrer até a data limite estabelecida no Art. 5º, § 2º do Estatuto Social.

DA CESSÃO A TERCEIROS

O titular poderá transferir a terceiros, total ou parcialmente, o direito de Subscrição deste Bônus, desde que comunique à companhia, apresentando a documentação por ela solicitada.

RISCOS

O SUBSCRITOR declara que, antes de investir recursos na **COMPANHIA**, avaliou cuidadosamente todas as informações disponíveis neste instrumento, nos documentos legais da Companhia e os fatores de risco descritos a seguir:

a) **RISCO TRIBUTÁRIO:** O risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Companhia e seus acionistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.



COMPANHIA FECHADA DE CAPITAL AUTORIZADO

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

b) **RISCO DE MERCADO:** O risco de mercado compreende o risco de variação no valor e na rentabilidade oriundo da venda de energia elétrica, que pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, critérios para precificação etc. A queda nos preços da energia reflete diretamente no lucro da Companhia e conseqüentemente nos dividendos de seus acionistas. Esta queda pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

c) **RISCO IMOBILIÁRIO:** O risco imobiliário refere-se à possibilidade de perda financeira associada a investimentos ou operações no setor imobiliário, resultante de uma variedade de fatores que afetam negativamente o valor, o rendimento ou a viabilidade de propriedades ou projetos imobiliários. Esses fatores podem incluir: (i) **Queda nos Preços** dos imóveis ou na demanda por propriedades, devido a flutuações econômicas, excesso de oferta, recessão, mudanças demográficas ou regulamentações; (ii) **Liquidez:** Dificuldade de vender ou alugar uma propriedade rapidamente sem afetar significativamente o preço, especialmente em mercados voláteis ou saturados; (iii) **Risco de Crédito:** Inadimplência de locatários, compradores ou mutuários, comprometendo o fluxo de caixa esperado ou causando prejuízos ao investidor ou financiador; (iv) **Risco Regulatório:** Alterações nas leis, normas ambientais, zoneamento ou tributação, que podem impactar o valor dos imóveis ou dificultar o desenvolvimento ou a operação de propriedades, e;

c) **RISCOS NATURAIS:** Situações incomuns originadas de fatores naturais, poderão afetar negativamente a rentabilidade da Companhia, o que poderá refletir em menor escala nos dividendos dos acionistas.

DECLARAÇÃO

O SUBSCRITOR, DECLARA que recebeu cópia do Estatuto Social e da ATA de reunião do Conselho de Administração, e ainda, ciente dos termos contidos neste documento, de ter lido todas as suas cláusulas, itens e subitens, e assume o compromisso de cumprir o que nele está estabelecido, aderindo ao mesmo neste ato.

DA ASSINATURA DIGITAL

As Partes declaram e concordam que o presente instrumento, incluindo todas as páginas de assinatura, todas formadas por meio digital com o qual expressamente declaram concordar, representam a integralidade dos termos entre elas acordados, substituindo quaisquer outros acordos anteriores formalizados por qualquer outro meio, verbal ou escrito, físico ou digital, nos termos dos art. 107, 219 e 220 do Código Civil. Adicionalmente, nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, as Partes e Testemunhas expressamente concordam em utilizar suas assinaturas digitais. A formalização das avenças na maneira supra acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das partes ao presente Instrumento. Consigna-se no presente Instrumento que a assinatura com Certificado Digital tem a mesma validade jurídica de um registro e autenticação feita em cartório. As Partes renunciam à possibilidade de exigir a troca, envio ou entrega das vias originais (não-eletrônicas)



HUB DE INVESTIMENTOS CASA ROYAL S.A
CNPJ/MF 17.287.357/0001-03
NIRE: 42300065382

COMPANHIA FECHADA DE CAPITAL AUTORIZADO

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

assinadas do Instrumento, bem como renunciaram ao direito de recusar ou contestar a validade das assinaturas digitais, na medida máxima permitida pela legislação aplicável.

Fica eleito o foro da Comarca de Blumenau/SC, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Bônus de Subscrição.

PARTES: _____

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

TESTEMUNHAS:

1. Nome:

CPF:

2. Nome:

CPF:



HUB DE INVESTIMENTOS CASA ROYAL S.A
CNPJ/MF 17.287.357/0001-03
NIRE: 42300065382

COMPANHIA FECHADA DE CAPITAL AUTORIZADO
ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

ANEXO II

**LISTA DE DOCUMENTOS PARA SUBSCRIÇÃO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE
BÔNUS DE SUBSCRIÇÃO DA HUB DE INVESTIMENTOS CASA ROYAL S.A.**

PESSOA FÍSICA

- a) Cópia do documento de identificação com foto (RG, CNH, Passaporte) e do CPF do signatário; e
- b) Comprovante de residência do signatário.

PESSOA JURÍDICA

- a) Último estatuto social ou contrato social consolidado;
- b) Documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração);
- c) Via original de procuração pública e específica (se for o caso). No caso de representação por procuração, será necessária a apresentação do respectivo instrumento de mandato com firma reconhecida.; e
- d) Cópia do documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is).

FUNDO DE INVESTIMENTO

- a) Cópia do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto social ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e
- b) Cópia do documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is).





240776313

TERMO DE AUTENTICACAO

NOME DA EMPRESA	HUB DE INVESTIMENTOS CASA ROYAL S.A.
PROTOCOLO	240776313 - 05/12/2024
ATO	017 - ATA DE REUNIAO DO CONSELHO DE ADMINISTRACAO
EVENTO	017 - ATA DE REUNIAO DO CONSELHO DE ADMINISTRACAO

MATRIZ

NIRE 42300065382
CNPJ 17.287.357/0001-03
CERTIFICO O REGISTRO EM 13/12/2024
SOB N: 20240776313

REPRESENTANTES QUE ASSINARAM DIGITALMENTE

Cpf: 02146421789 - MARCELO LIMA RODRIGUES - Assinado em 13/12/2024 às 08:18:35
Cpf: 05929102961 - MARIANA PUNCHIROLLI TORRESANI - Assinado em 12/12/2024 às 17:07:58
Cpf: 38047969900 - VALTER LUIZ TORRESANI - Assinado em 12/12/2024 às 17:05:44



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 13/12/2024 Data dos Efeitos 13/12/2024

Arquivamento 20240776313 Protocolo 240776313 de 05/12/2024 NIRE 42300065382

Nome da empresa HUB DE INVESTIMENTOS CASA ROYAL S.A.

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 269523366183549

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/12/2024 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretario-Geral

13/12/2024