JORNAL DIARIO DO ACIONISTA LTDA:26530904000112

Assinado de forma digital por JORNAL DIARIO DO ACIONISTA LTDA:26530904000112
Dados: 2026.11.24 06:23:17 -03'00'

FATOR HOLDING S.A.
CNPJ nº 12.215.708/0001-49
NIRE 33.3.0035339-9

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 12 DE NOVEMBRO DE 2026

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL: realizada em 12 de novembro de 2026, às 10:00 (dez horas), na sede social da Fator Holding S.A. ("Companhia" ou "Fator"), localizada na Av. João Cabral de Mello Netto, nº 400, sala 1501 - parte, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22.775- 057. **2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** dispensadas as formalidades de convocação, nos termos do estatuto social da Companhia, tendo em vista a presença da totalidade dos Acionistas da Companhia. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Vasco Rodrigues Neto; e Secretário: Carlos Alberto do Nascimento. **3. ORDEM DO DIA:** examinar, discutir e deliberar sobre as seguintes matérias:
(I) a autorização para que Companhia participe, na qualidade de avalista, da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, com garantia real, em 2 (duas) séries, para colocação privada, da Longford Participações e Empreendimentos Ltda., inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 14.683.352/0001-01 ("Emitente" ou "Devedora", "Notas Comerciais" e "Emissão", respectivamente), nos termos do "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Longford Participações e Empreendimentos Ltda.*" ("Termo de Emissão"), a ser celebrado entre a Emitente, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a B.SEC Companhia de Securitização, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 03.767.538/0001-14, na qualidade de titular das Notas Comerciais ("Credora" ou "Securitizadora") e, na qualidade de avalistas, a Prima Empreendimentos Inovadores S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.713.194/0001-11 ("Prima" e, quando em conjunto com a Fator, os "Avalistas") e a Fator, sendo que os créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais serão representados por cédulas de crédito imobiliário e vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 6ª (sexta) emissão, em 2 (duas) séries, da Securitizadora ("CRI"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª (Sexta) Emissão, em 2 (Duas) Séries, da B.SEC Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Longford Participações e Empreendimentos Ltda.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente). Os CRI serão objeto de distribuição por meio de oferta pública de valores mobiliários destinada a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 e 13 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada e, portanto, sujeita ao rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a", da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta");
(II) a autorização da constituição, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento pela Emitente e pelos Avalistas (i) de todas as obrigações assumidas pela Emitente e pelos Avalistas por ocasião da emissão das Notas Comerciais, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais e acessórias, presentes e futuras, conforme previsto no Termo de Emissão, tais como os montantes devidos a título do valor nominal unitário das Notas Comerciais, da remuneração das Notas Comerciais, dos encargos moratórios das Notas Comerciais, do saldo devedor dos CRI e dos demais encargos no âmbito das Notas Comerciais e dos CRI, nos termos do Termo de Emissão e dos demais documentos da Oferta; (ii) dos custos e despesas comprovadamente incorridos em relação à emissão ou manutenção dos CRI e do patrimônio separado dos CRI, bem como em relação à cobrança das Notas Comerciais e excussão das garantias da Emissão, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, incluindo mas não se limitando a eventuais registros, aditamentos, instrumentos e/ou mecanismos necessários para reforço das garantias; (iii) quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Emitente e pelos Avalistas nos termos do Termo de Emissão e de quaisquer dos demais documentos da Oferta, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos no Termo de Emissão ou em qualquer dos demais documentos da Oferta; e (iv) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os titulares de CRI comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos do Termo de Emissão e dos demais documentos da Oferta, conforme aplicável, para a defesa de seus interesses, preservação ou exercício de seus direitos, para cobrança, judicial ou extrajudicial, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das garantias ("Obrigações Garantidas"), de aval, na qualidade de avalista, principal pagadora e solidariamente responsável, de forma irrevogável e irretratável, renunciando a qualquer benefício de ordem, direito e faculdade de exoneração de qualquer natureza, nos termos da legislação aplicável, sobretudo o disposto nos artigos 333, parágrafo único, 368, 821, 827, 834, 835, 837 838 e 839 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, e dos artigos 130, 131 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Aval");
(III) a autorização para a outorga de procurações pela Companhia em favor da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, na medida em que essas sejam necessárias no âmbito das garantias, da Emissão e da Oferta, as quais serão válidas e vigentes a partir da data de suas respectivas celebrações e até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, com a possibilidade de substabelecimento de poderes;
(IV) a autorização à Companhia e aos seus administradores e representantes para que estes discutam, negociem e definam os termos e condições dos documentos da Oferta, das Notas Comerciais, dos CRI e de suas respectivas garantias, bem como para que contratem todos os prestadores de serviços necessários para a realização da Emissão e da Oferta, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário, o assessor legal, a Securitizadora, o escriturador, o agente de liquidação, a instituição custodiante, o banco depositário e a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), dentre outros, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos contratos e fixar-lhes os honorários, sem a necessidade de qualquer aprovação societária adicional ou ratificação pela Companhia;
(V) a autorização à Companhia e aos seus administradores e representantes para adotar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão das Notas Comerciais, à constituição das garantias e à Oferta, incluindo, sem limitação, o Termo de Emissão, os contratos de garantias, o contrato de distribuição dos CRI ("Contrato de Distribuição"), e os demais documentos dos quais a Companhia seja parte, podendo, inclusive, celebrar aditamentos a tais instrumentos e emitir procurações a eles relacionadas; e
(VI) a autorização da ratificação de todos os atos já praticados anteriormente pela Companhia e por seus administradores e representantes relacionados às deliberações descritas acima.
4. DELIBERAÇÕES: após exame e discussão das matérias constantes da ordem do dia, os Acionistas, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas e/ou restrições, aprovaram o quanto segue:
(I) a autorização para que Companhia participe, na qualidade de avalista, da Emissão e da Oferta, sendo certo que os principais termos e condições da Emissão e da Oferta constam no Anexo I a este instrumento;
(II) a autorização da constituição, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, do Aval;
(III) a autorização para a outorga de procurações pela Companhia em favor da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, na medida em que essas sejam necessárias no âmbito das garantias, da Emissão e da Oferta, as quais serão válidas e vigentes a partir da data de suas respectivas celebrações e até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, com a possibilidade de substabelecimento de poderes;
(IV) a autorização à Companhia e aos seus administradores e representantes para que estes discutam, negociem e definam os termos e condições dos documentos da Oferta, das Notas Comerciais, dos CRI e de suas respectivas garantias, bem como para que contratem todos os prestadores de serviços necessários para a realização da Emissão e da Oferta, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário, o assessor legal, a Securitizadora, o escriturador, o agente de liquidação, a instituição custodiante, o banco depositário e a B3, dentre outros, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos contratos e fixar-lhes os honorários, sem a necessidade de qualquer aprovação societária adicional ou ratificação pela Companhia;
(V) a autorização à Companhia e aos seus administradores e representantes para adotar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão das Notas Comerciais, à constituição das garantias e à Oferta, incluindo, sem limitação, o Termo de Emissão, os contratos de garantias, o Contrato de Distribuição, e os demais documentos dos quais a Companhia seja parte, podendo, inclusive, celebrar aditamentos a tais instrumentos e emitir procurações a eles relacionadas; e
(VI) a autorização da ratificação de todos os atos já praticados anteriormente pela Companhia e por seus administradores e representantes relacionados às deliberações descritas acima.
5. ENCERRAMENTO, APROVAÇÃO E ASSINATURA: após tomadas e aprovadas as deliberações, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram dados por encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata na forma sumária, que, após lida e aprovada, foi assinada pela Mesa e pela totalidade dos Acionistas presentes. Mesa: Vasco Rodrigues Neto – Presidente; Carlos Alberto do Nascimento – Secretário. Acionistas presentes: Great Partners Investimentos Ltda. e FTN Participações Ltda, conforme lista do Anexo II a esta ata.
6. ASSINATURAS: a presente ata foi assinada mediante assinatura eletrônica, de modo que os presentes declaram e reconhecem a validade, para todos os fins, da assinatura eletrônica da presente ata, a qual, uma vez assinada digitalmente, produzirá todos os seus efeitos de direito. Os presentes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos desta ata será a data de assinatura do presente documento, ainda que qualquer dos presentes venha a assinar eletronicamente esta ata em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que os presentes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste documento para a data aqui mencionada. Certifico que a presente ata é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio da Companhia. Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2026. **Mesa:** Vasco Rodrigues Neto - Presidente; Carlos Alberto do Nascimento - Secretário.

ANEXO I - PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA EMISSÃO E DA OFERTA

a) Número da Emissão: trata-se da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Emitente;
b) Número de Séries: a Emissão será realizada em 2 (duas) séries (sendo a primeira série "Notas Comerciais Primeira Série" e a segunda série "Notas Comerciais Segunda Série");
c) Datas de Emissão: para todos os fins e efeitos legais, as datas de emissão das Notas Comerciais de cada série serão aquelas previstas no Termo de Emissão ("Data(s) de Emissão");
d) Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R$ 21.600.000,00 (vinte e um milhões e seiscentos mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido), sendo (i) R$ 10.800.000,00 (dez milhões e oitocentos mil reais) para as Notas Comerciais Primeira Série; e (ii) R$ 10.800.000,00 (dez milhões e oitocentos mil reais) para as Notas Comerciais Segunda Série, podendo, em todas as séries, tal montante ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido) de cada série (em conjunto, "Valor Total da Emissão");
e) Quantidade: serão emitidas 21.600 (vinte e uma mil e seiscentas) Notas Comerciais, sendo (i) 10.800 (dez mil e oitocentas) Notas Comerciais Primeira Série; e (ii) 10.800 (dez mil e oitocentas) Notas Comerciais Segunda Série, podendo tais montantes serem diminuídos em virtude da Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo de cada série;
f) Valor Nominal Unitário: as Notas Comerciais terão valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão de cada série ("Valor Nominal Unitário");
g) Distribuição Parcial dos CRI: será admitida a distribuição parcial dos CRI da respectiva série, caso não seja distribuída a totalidade de uma das séries dos CRI até o final do prazo de colocação da respectiva série dos CRI, desde que haja a colocação de, no mínimo, o valor equivalente a 70% (setenta por cento) do volume inicialmente emitido de CRI de cada série de CRI ("Montante Mínimo", aplicável a cada série separadamente), observados os termos e as condições previstos no Termo de Emissão e no Termo de Securitização ("Distribuição Parcial"). Neste caso, o saldo dos CRI não colocado no âmbito da Oferta respectiva será cancelado pela Securitizadora, observado o disposto no Termo de Securitização e, consequentemente, o saldo das Notas Comerciais correspondente será cancelado pela Emitente, observado o disposto no Termo de Emissão;
h) Garantias: em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias (em conjunto, as "Garantias"): (1) fundo de reserva no âmbito da emissão dos CRI, no montante a ser previsto no Termo de Emissão; (2) fundo de despesas no âmbito da emissão dos CRI, no montante a ser previsto no Termo de Emissão; (3) fundo de obras para fins de desenvolvimento do Empreendimento Alvo, observadas as condições previstas no Termo de Emissão; (4) avais dos Avalistas, nos termos do Termo de Emissão; (5) alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas de emissão da Emitente ("Quotas"), bem como em relação aos demais bens e direitos atinentes às Quotas, de titularidade da Bossa Nova Holding Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 60.595.123/0001-44 ("Garantidor AF Quotas"), nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre o Garantidor AF Quotas, na qualidade de fiduciante, a Emitente, na qualidade de interveniente, e a Securitizadora, na qualidade de credora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas" e "Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente, sendo que o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, quando em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e com o Contrato de Cessão Fiduciária serão denominados como "Contratos de Garantia"); (6) alienação fiduciária de determinada fração ideal de cada Imóvel Alvo (conforme abaixo definido), de propriedade da Emitente, representativa das futuras unidades autônomas integrantes do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido nos Imóveis Alvo ("Empreendimento Alvo"), descritas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definido) ("Unidades"), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Emitente, na qualidade de fiduciante e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis" e "Alienação Fiduciária de Imóveis", respectivamente). Para os fins deste instrumento, "Imóveis Alvo" significa os imóveis matriculados sob os nºs 25.316–2-BA; 25.317-2-BB; 25.318-2-BC; 25.319-2-BD; 25.320-2-BE; 25.321-2-AT; 11.921-2R; 17.807-2-AE e 25.322-2-AU, junto ao 7º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, localizado na cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro; e (7) cessão fiduciária sobre os direitos creditórios presentes e futuros de titularidade da Emitente, oriundos das vendas das Unidades ("Créditos Cedidos Fiduciariamente") e sobre a conta vinculada na qual os Créditos Cedidos Fiduciariamente serão recebidos pela Emitente, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Emitente, na qualidade de fiduciante e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária" e "Cessão Fiduciária", respectivamente). A Companhia aprova, expressamente e sem qualquer ressalva, a constituição de todas as garantias previstas acima;
i) Prazo e Data de Vencimento: ressalvadas as hipóteses de liquidação antecipada da totalidade das Notas Comerciais e/ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, (i) as Notas Comerciais Primeira Série terão prazo de vigência de 1.105 (mil cento e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão das Notas Comerciais Primeira Série; e (ii) as Notas Comerciais Segunda Série terão prazo de vigência de 1.104 (mil cento e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão das Notas Comerciais Segunda Série, vencendo-se, portanto, todas as Notas Comerciais em 21 de novembro de 2029 ("Data de Vencimento");
j) Colocação: a colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada, exclusivamente para a Securitizadora, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado;
k) Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente;
l) Remuneração das Notas Comerciais: sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) ("Sobretaxa") ao ano aplicável a cada série, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Remuneração" ou "Juros Remuneratórios"), calculada conforme fórmulas previstas no Termo de Emissão. A Sobretaxa (*spread*) aplicável a cada série das Notas Comerciais será a seguinte:

Série	Sobretaxa
Notas Comerciais Primeira Série	2,75% (dois inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano
Notas Comerciais Segunda Série	5,25% (cinco inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano

m) Pagamento da Remuneração: ressalvadas as hipóteses de liquidação antecipada da totalidade das Notas Comerciais e/ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, a Remuneração das Notas Comerciais será paga mensalmente, conforme tabela prevista no Anexo IV ao Termo de Emissão, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento;
n) Repactuação Programada: não haverá repactuação programada das Notas Comerciais;
o) Amortização Programada: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de liquidação antecipada e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, a amortização programada das Notas Comerciais será paga em uma única parcela na Data de Vencimento;
p) Encargos Moratórios: sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Credora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória não compensatória de 2,00% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1,00% (um por cento) ao mês ou fração de mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas razoável e comprovadamente incorridas para cobrança ("Encargos Moratórios");
q) Eventos de Vencimento Antecipado: as Notas Comerciais estão sujeitas a hipóteses de vencimento antecipado automático e não automático, conforme previstas no Termo de Emissão;
r) Desmembramento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração e dos demais direitos: não será possível o desmembramento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração e dos demais direitos conferidos ao titular das Notas Comerciais; e
s) Demais características: as demais características das Notas Comerciais constam no Termo de Emissão.

ANEXO II - LISTA DE PRESENÇA DE ACIONISTAS

ACIONISTAS	AÇÕES NOMINATIVAS	ASSINATURAS
GREAT PARTNERS INVESTIMENTOS LTDA., com sede e foro na cidade do Rio de Janeiro (RJ), na Av. João Cabral de Mello Neto, næ% 400, sala 1501 - parte, Barra da Tijuca, CEP 22.775-057, com seu Contrato Social arquivado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (JUCERJA) sob o NIRE nº 33.2.1340476-9, inscrita no CNPJ sob o nº 56.108.476/0001-03, representada por Vasco Rodrigues Neto, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da identidade 06415155-8 IFP RJ e do CPF 831.578.917-15, com endereço à Av. João Cabral de Mello Neto, 400/1501, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro (RJ), CEP 22.775-057, endereço eletrônico: vasco@fatorrealty.com.br	**82.265.315**	
FTN PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede e foro na cidade do Rio de Janeiro (RJ), na Av. João Cabral de Mello Neto, 400, sala 1501 (parte), Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22.775-057, com seu Contrato Social arquivado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (JUCERJA) sob o NIRE nº 33.2.0947051-5, inscrita no CNPJ sob o nº 18.092.174/0001-97, representada por Vasco Rodrigues Neto, acima qualificado.	**01**	
T O T A L	**82.265.316**	**82.265.316**

Rio de Janeiro(RJ), 12 de novembro de 2026. Vasco Rodrigues Neto - Presidente; Carlos Alberto do Nascimento - Secretário - JUCERJA - Certifico arquivamento em 26/11/2026, Sob o número: 00008175683. Assinado digitalmente.

ICP Brasil

Documento assinado digitalmente conforme
MP nº 2.200-2 de 24/08/2001, que institui
a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QR Code
ou pelo link ttps://diariodoacionista.com.br/caderno-publicacoes-digitais/