

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 26.462.693/0001-28

NIRE 35.300.554.531

Companhia Aberta de Capital Autorizado

CVM Nº 25062

FATO RELEVANTE

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (“Companhia” ou “Lavvi”) comunica que, em 19 de janeiro de 2024 foi aprovada em Reunião do Conselho de Administração (“RCA”) a 1ª (primeira) emissão, em até 3 (três) séries, de notas comerciais, nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor (“Lei nº 14.195”), para colocação privada, da Companhia, no valor total de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), nos termos do “*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*” que será celebrado entre a Companhia e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissão”, “Notas Comerciais”, “Valor Total da Emissão”, “Termo de Emissão” e “Securitizadora”, respectivamente), sendo que o valor das Notas Comerciais a ser alocado nas Notas Comerciais da primeira série (“Notas Comerciais Primeira Série”), o valor das Notas Comerciais a ser alocado nas Notas Comerciais da segunda série (“Notas Comerciais Segunda Série”) e o valor das Notas Comerciais a ser alocado nas Notas Comerciais da terceira série (“Notas Comerciais Terceira Série”), será definido no sistema de vasos comunicantes no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Termo de Emissão). Adicionalmente, o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), mediante a emissão de até 40.000 (quarenta mil) CRI (conforme adiante definido) adicionais (e da quantidade correspondente de Notas Comerciais adicionais) (“Opção de Lote Adicional”).

A Companhia informa ainda aos seus acionistas e ao mercado em geral que a S&P Global Ratings afirmou o rating corporativo brAA, com perspectiva estável. Segundo a agência, “apesar do aumento de lançamentos e consequente queima de caixa para aquisição de terrenos bem-posicionados, a Companhia continuará apresentando menor alavancagem e margens mais elevadas do que os pares avaliados”. O link para íntegra do relatório emitido pela agência estará disponível no site de RI da Lavvi.

A Emissão, que teve também seu *rating* atribuído pela mesma agência, será composta por até 200.000 (duzentas mil) Notas Comerciais da Companhia, em até 3 (três) séries, com valor nominal unitário de R\$1.000,00, perfazendo o valor total da emissão de até R\$200.000.000,00, sendo certo que a quantidade total poderá ser aumentada em razão do exercício da Opção de Lote Adicional. As Notas Comerciais Primeira Série e as Notas Comerciais Segunda Série terão o prazo de

vencimento de cinco anos contados da data de emissão e as Notas Comerciais Terceira Série terão o prazo de vencimento de seis anos contados da data de emissão.

As Notas Comerciais serão emitidas nos termos do Termo de Emissão e subscritas exclusivamente pela Securitizadora para compor o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 226ª emissão, em até 3 (três) séries, da Securitizadora (“CRI”), de acordo com o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 226ª Emissão, em até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda.*”, a ser celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Termo de Securitização” e “Agente Fiduciário”, respectivamente), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei 9.514”), da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Lei nº 14.430”), e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“Oferta” e “Operação de Securitização”, respectivamente).

Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (“Spread”) a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, limitada a 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo IV do Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração subsequente, de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão (“Remuneração Primeira Série”).

Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, limitados, em todo caso, à variação acumulada de 110,50% (cento e dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) da Taxa DI, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o valor nominal unitário das Notas Comerciais da Segunda Série, desde a data de início da rentabilidade (inclusive) até a data de pagamento da remuneração em questão, na data de declaração de

vencimento antecipado em decorrência de um evento de inadimplemento, na data de um eventual resgate antecipado facultativo ou de um resgate antecipado compulsório, o que ocorrer primeiro, de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão (“Remuneração Segunda Série”).

Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da Terceira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da Terceira, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, que serão, em todo caso, equivalentes a maior taxa entre: (i) a Taxa Média de Depósitos Interfinanceiros de um dia - Janeiro de 2029 (“DIF29”), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), acrescida exponencialmente de uma taxa de 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração da Terceira Série; ou (ii) 11,40% (onze inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração da Terceira Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão (“Remuneração Terceira Série”, quando em conjunto com a Remuneração Primeira Série e a Remuneração Segunda Série, “Remuneração”).

Foi objeto de aprovação que, em razão do Procedimento de *Bookbuilding*, a Remuneração será ratificada por meio de aditamento ao Termo de Emissão, Termo de Securitização e demais documentos da Operação de Securitização aplicáveis, a serem celebrados, sem a necessidade de qualquer aprovação adicional por parte do Conselho de Administração da Companhia.

Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Companhia, conforme previsto no Termo de Emissão.

Não obstante a aprovação no âmbito da RCA, ressalta-se que a realização da Oferta e, conseqüentemente, a integralização dos CRI e, conseqüentemente, das Notas Comerciais, está sujeita, entre outros fatores, às condições de mercado e ao cumprimento dos requisitos regulamentares e normativos aplicáveis. A Companhia manterá o mercado e seus acionistas informados sobre o desenvolvimento da Emissão e da Oferta.

Este fato relevante tem caráter exclusivamente informativo, nos termos da regulamentação em vigor e não constitui uma oferta, convite ou solicitação de oferta para aquisição das Notas Comerciais e, nem tampouco, deve ser interpretado como qualquer esforço de venda das Notas Comerciais.

Os termos utilizados no presente Fato Relevante que não estiverem aqui definidos têm o mesmo significado que lhes foi atribuído na ata da RCA ou no Termo de Emissão.

A ata da reunião do Conselho de Administração da Companhia, que aprovou os termos e condições das Emissões, está disponível no site da Companhia (<https://ri.lavvi.com.br/>) e no site da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>).

São Paulo/SP, 22 de janeiro de 2024.

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Sandra Esthy Attié Petzenbaum

Diretora Financeira e de Relações com Investidores