

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 12 de novembro de 2024 foi aprovada em Reunião do Conselho de Administração (“RCA”) a 2ª (segunda) 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 2ª (Segunda) 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 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), mediante a emissão de até 50.000 (cinquenta mil) CRI (conforme adiante definido) adicionais (e da quantidade correspondente de Notas Comerciais adicionais) (“Opção de Lote Adicional”).

A Emissão teve seu *rating* preliminar atribuído como brAA pela S&P Global Ratings e 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 terão o prazo de vencimento de 2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias contados de 15 de novembro de 2024 (“Data de Emissão”), vencendo-se, portanto, em 13 de novembro de 2031.

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 366ª (tricentésima sexagésima sexta) emissão, em até 3 (três) séries, da Securitizadora (“CRI”), de

acordo com o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) 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 S.A.*”, 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 nº 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).

Não haverá atualização monetária do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da Primeira Série e das Notas Comerciais da Segunda Série.

O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Notas Comerciais Terceira Série será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”), desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da 3ª Série até a data de seu efetivo pagamento (“Atualização Monetária”), sendo o produto da atualização monetária das Notas Comerciais Terceira Série incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) (“Valor Nominal Unitário Atualizado”). A Atualização Monetária será calculada conforme a fórmula prevista no Termo de Emissão.

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 definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, que serão, em todo caso, limitados a à variação acumulada de até 104% (cento e quatro 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 (“B3”), no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série (conforme termos definidos no Termo de Emissão), de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V do Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série subsequente, de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão (“Remuneração das Notas Comerciais 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 prefixados definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, que serão, em todo caso, limitados a maior taxa entre os itens (“i”) e (“ii”) a seguir (“Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série”): (i) o percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme cotação, verificado após o fechamento do mercado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 02 de janeiro de 2030 (“DI1F30”), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*Spread*) de até 0,40% (quarenta centésimos 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 das Notas Comerciais Segunda Série (conforme termos definidos no Termo de Emissão); ou (ii) até 12,20% (doze inteiros e vinte 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 das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, correspondentes ao maior valor entre (“Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série”): (i) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B - NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) no fechamento do mercado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um spread máximo de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

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, 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, 12 de novembro de 2024.

DocuSigned by:
Sandra Esthy Attié Petzenbaum
42591E0C3A9F4C2...

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Sandra Esthy Attié Petzenbaum

Diretora Financeira e de Relações com Investidores

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Corporate Taxpayer ID (CNPJ):

26.462.693/0001-28

Company Registry (NIRE) 35.300.554.531

Publicly held corporation with Authorized Capital

Brazilian Securities and Exchange Commission

(CVM) N° 25062

MATERIAL FACT

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (“Company” or “Lavvi”) hereby announces that, on November 12th, 2024, in the Board of Directors Meeting, the 2nd (second) issuance of commercial papers in up to three (3) series was approved, according to law 14,195, of August 26th, 2021, in conformity with the effective law (“Law 14,195), for private placement, of the Company, in the total amount of R\$200,000,000.00 (two hundred million reais), pursuant to the “Term of the 2nd (Second) Issuance of Book-entry Commercial Papers, in up to 3 (three) Series, for Private Placement, of Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.”, which will be entered into by and between the Company and **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscribed in the Corporate Taxpayer ID under n° 02.773.542/0001- 22 (“Issuance”, “Commercial Papers”, “Total Value of Issuance”, “Issuance Term” and “Securitizer”, respectively); the value of Commercial Papers to be allocated to the Commercial Papers of the first series (“Commercial Papers First Series”), the value of the Commercial Papers to be allocated to the Commercial Papers of the second series (“Commercial Papers Second Series”) and the value of the Commercial Papers to be allocated to the Commercial Papers of the third series (“Commercial Papers Third Series”), will be defined in the system of communicating vessels under the Bookbuilding Procedure (as defined in the Issuance Term). Additionally, the Total Value of Issuance may increase by up to 25% (twenty five percent), that is, up to R\$ 50,000,000.00 (fifty million reais) through the issuance of up to an additional 50,000 (fifty thousand) CRI (as defined below) (and the corresponding amount of additional Commercial Papers) (“Additional Lot Option”).

The Issuance had its rating assigned by S&P Global Ratings and will be comprised of up to 200,000 (two hundred thousand) Commercial Papers of the Company, in up to 3 (three) series, with unit par value of R\$ 1,000.00, totaling an issuance of up to R\$200,000,000.00 (two hundred million reais), with the certainty that the total amount can be increased to the exercise of the Additional Lot Option. The Commercial Papers will have the maturity term of 2,554 (two thousand, five hundred and fifty four) days counting from November 15th, 2024 (“Emission Date”), expiring therefore, on November 13th, 2031.

The Commercial Papers will be issued pursuant to the Issuance Term and subscribed exclusively by the Securitizer to comprise the reserve of real estate receivables certificates of 366th issuance, in up to three (3) series of the Securitizer (“CRI”), in accordance with the “Securitization Term of Real Estate Credits of the 366th issuance, in up to three (3) series, of Real Estate Receivables Certificates of Opea Securitizadora S.A., Backed by Real Estate Credits Payable by Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda.”, to be entered into by and between the Securitizer and OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscribed in CNPJ under no. 36.113.876/0004-34 (“Securitization Term” and “Fiduciary Agent”, respectively), pursuant to Law no. 9,514, of November 20, 1997, as in effect (“Law no. 9,514”), of Law no. 14,430, of August 3, 2022, as in effect (“Law no. 14,430”) and CVM Resolution no. 60, of December 23, 2021, as in effect (“CVM Resolution 60”), which will be subject to a public offering pursuant to CVM Resolution no. 160, of July 13, 2022, as amended (“CVM Resolution 160”), CVM Resolution 60 and other applicable legal and regulatory provisions (“Offering” and “Securitization Operation”, respectively).

There will be no monetary update of the Nominal Unit Value of the Commercial Papers First Series and Commercial Papers Second Series.

The Nominal Unit Value (or balance of the Nominal Unit Value, as applicable) of Commercial Paper Third Series, will be monetarily updated by the accumulated variation of the Broad National Consumer Price Index (“IPCA”), determined and disclosed by the Brazilian Institute of Geography and Statistics (“IBGE”), from the First Payment Date of the 3rd Series CRI until the date of their actual payment (“Monetary Update”), with the product of the monetary update of the Third Series Commercial Notes incorporated into the Unit Nominal Value (or the balance of the Unit Nominal Value, as applicable) (“Updated Unit Nominal Value”). The Monetary Update will be calculated according to the formula provided for in the Issuance Term.

The Unit Nominal Value of the Commercial Notes First Series or the balance of the Unit Nominal Value of the Commercial Notes First Series, as the case may be, will be subject to interest defined in the Bookbuilding Procedure, which will, in any case, be limited to the accumulated variation of up to 104% (one hundred and four percent) of the average daily rates of DI - Interbank Deposits of one day, “over extra group”, expressed as a percentage per year, based on 252 (two hundred and fifty-two) Business Days, calculated and disclosed by B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), in the Daily Information available on its website (<http://www.b3.com.br>) (“DI Rate”), from the Profitability Start Date or the last Payment Date of the First Series Remuneration (as defined in the Issuance Term), in accordance with the dates established in Annex V of the Issuance Term of Commercial Notes, as the case may be, until the Payment Date of the subsequent First Series Remuneration, in accordance with the formula set out in the Issue Term (“Remuneration of the First Series Commercial Notes”).

The Unit Nominal Value of the Commercial Notes Second Series or the balance of the Unit Nominal Value of the Commercial Notes Second Series, as the case may be, will be subject to fixed interest rates defined in the Bookbuilding Procedure, which will, in any case, be limited to the highest rate between items (“i”) and (“ii”) below (“Remuneration of the Commercial Notes Second Series”): (i) the percentage corresponding to the respective DI Rate, as quoted, verified after the market closes on the date of the Bookbuilding Procedure, corresponding to the future contract maturing on January 2, 2030 (“DI1F30”), expressed as a percentage per year, based on 252 (two hundred and fifty-two) Business Days, calculated and disclosed by B3, in the Daily Bulletin available on its website (<http://www.b3.com.br>), exponentially increased by a surcharge (Spread) of up to 0.40% (forty hundredths per hundred) per year, based on 252 (two hundred and fifty-two) Business Days, calculated exponentially and cumulatively, pro rata temporis per Business Days elapsed, since the Profitability Start Date or the last Remuneration Payment Date of the Commercial Notes Second Series (as defined in the Issuance Term); or (ii) up to 12.20% (twelve whole and twenty hundredths percent) per year, based on 252 (two hundred and fifty-two) Business Days, incident since the Profitability Start Date or the last Remuneration Payment Date of the Commercial Notes Second Series, as the case may be, until the date of actual payment.

On the Nominal Unit Value of the Commercial Notes Third Series or balance of the Nominal Unit Value of the Commercial Notes Third Series, as the case may be, corresponding to the highest value between (“Remuneration of the Commercial Notes Third Series”): (i) the internal rate of return of the Public Treasury Security IPCA+ with Semestral Interest (new name for the National Treasury Note, Series B - NTN-B), maturing on August 15, 2030, to be determined according to the indicative rates disclosed by ANBIMA on its website (<http://www.anbima.com.br>) at the close of the market on the date of the Bookbuilding Procedure, increased exponentially by a maximum spread of 0.40% (forty hundredths of a percent) per year, based on 252 (two hundred and fifty-two) Business Days; or (ii) 6.50% (six whole and fifty hundredths percent) per year, based on 252 (two hundred and fifty-two) Business Days, calculated exponentially and cumulatively pro rata temporis for business days elapsed, accruing from the Profitability Start Date or the last Payment Date of Remuneration of the Commercial Notes Third Series, as the case may be, until the date of actual payment.

It was subject to approval that, due to the Bookbuilding Procedure, the Remuneration will be ratified by means of an amendment to the Issuance Term, Securitization Term and other applicable Securitization Operation documents, to be executed, without the need for any additional approval by part of the Company's Board of Directors.

The net resources obtained through the Issuance will be allocated by the Company, as provided for in the Issuance Term.

Notwithstanding the approval within the scope of the Board of Directors Meeting, it should be noted that the completion of the Offer, the payment of the CRI and, consequently, the Commercial Notes, is subject, among other factors, to market conditions and compliance with applicable regulatory and normative requirements. The Company will keep the market, and its shareholders, informed about the development of the Issue and the Offer.

This material fact has an exclusively informative nature, in accordance with current regulations and does not constitute an offer, invitation or request for an offer to acquire the Commercial Notes, nor should it be interpreted as any effort to sell the Commercial Notes.

The terms used in this Material Fact that are not defined here have the same meaning that was attributed to them in the minutes of the Board of Directors Meeting or in the Issuance Term.

The minute of the meeting of the Company's Board of Directors, which approved the terms and conditions of the Issues, are available on the Company's website (<https://ri.lavvi.com.br/>) and on the CVM website ([https:// www.gov.br/cvm/pt-br](https://www.gov.br/cvm/pt-br)).

São Paulo/SP, November 12th, 2024.

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Sandra Esthy Attié Petzenbaum

Chief Financial Officer and Investor Relations Officer