

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
COMPANHIA ABERTA
CNPJ nº 26.462.693/0001-28
NIRE 35.300.554.531

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 12 DE NOVEMBRO DE 2024.

1. **LOCAL, HORA E DATA:** Realizada ao dia 12 (doze) do mês de novembro de 2024, às 11 horas, na sede social da **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** (“Companhia”), localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84, parte, Consolação, CEP 01228-200.
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação em razão da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, que participaram por teleconferência.
3. **MESA:** Sr. Elie Horn - Presidente; Sra. Sandra Esthy Attié Petzenbaum - Secretária.
4. **ORDEM DO DIA:** Appreciar e deliberar nos termos do artigo 19, “(xiii)” do Estatuto Social, sobre:
 - (i) a realização da 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais da Companhia, em até 3 (três) séries, para colocação privada, 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.*” a ser celebrado entre a Companhia e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.** (“Emissão”, “Notas Comerciais”, “Valor Total da Emissão”, “Termo de Emissão” e “Securitizadora”, respectivamente), com observância aos requisitos estabelecidos na Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada (“Lei 14.195”) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, de forma a se tornar lastro para a realização da Oferta dos CRI (conforme definidos abaixo), sendo certo que caso seja verificado excesso de demanda pelos CRI (conforme definidos abaixo) por parte dos investidores no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), a Securitizadora poderá, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores (conforme definidos abaixo) e da Companhia, exercer,

nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, opção de emissão de lote adicional de CRI (e, conseqüentemente, de Notas Comerciais), nas mesmas condições e no mesmo preço dos respectivos valores mobiliários inicialmente ofertados, de forma que o Valor Total da Emissão e dos CRI 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 adicionais (e da quantidade correspondente de Notas Comerciais adicionais) (“Opção de Lote Adicional”);

(ii) a autorização expressa para que a administração da Companhia e/ou os procuradores por esta nomeados pratiquem todos os atos, tomem todas as providências e adotem todas as medidas necessárias para a formalização, efetivação e administração das deliberações desta Reunião do Conselho de Administração, objetivando a Emissão e a realização da Oferta, incluindo, mas não se limitando, a (a) contratar os prestadores de serviço para realização da Oferta, tais como, o agente de liquidação, a Securitizadora, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário dos CRI”), os assessores legais, as instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenadores”), a agência de classificação de risco, entre outros; (b) negociar e definir os termos e condições adicionais específicos das Notas Comerciais, da Oferta e da Emissão; e (c) negociar e celebrar todos os documentos relativos às Notas Comerciais e à Oferta, seus eventuais aditamentos, bem como todos e quaisquer documentos a eles acessórios;

(iii) a aprovação da celebração, pela Companhia, de todos e quaisquer documentos que se façam necessários à implementação e formalização da emissão das Notas Comerciais e à realização da Oferta, incluindo, mas não se limitando, a formalização do Termo de Emissão, do “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme e de Colocação de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 366^a (tricentésima sexagésima sexta) Emissão em até 3 (três) Séries da Opea Securitizadora S.A.*”, a ser celebrado entre a Companhia, a Securitizadora e os Coordenadores (“Contrato de Distribuição”) e dos respectivos instrumentos particulares de contratação dos prestadores de serviços da Emissão e da Oferta, conforme o caso. Os termos iniciados em letra maiúscula que não sejam definidos nessa Ata terão o significado que lhes são atribuídos no Termo de Emissão; e

(iv) a autorização para a Diretoria da Companhia tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à realização da Emissão e da Oferta em virtude das matérias previstas nos itens (i), (ii) e (iii) acima, e a ratificação dos atos já realizados.

5. **DELIBERAÇÕES:** Examinadas e debatidas as matérias constantes da ordem do dia, os membros do Conselho de Administração, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, aprovaram:

(i) **Aprovar a Emissão:** aprovar, nos termos do artigo 19, “(xiii)” do Estatuto Social, a realização da 2ª (segunda) emissão de Notas Comerciais da Companhia, com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas no Termo de Emissão:

(a) **Número da Emissão:** A presente Emissão representa a 2ª (segunda) Emissão de notas comerciais da Companhia;

(b) **Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão será de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definido), podendo ser aumentado em razão da Opção de Lote Adicional, 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 coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI (conforme abaixo definido), nos termos dos §§ 1º e 2º do artigo 61, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de setembro de 2023, conforme alterada (“Procedimento de Bookbuilding” e “Resolução CVM 160”, respectivamente);

(c) **Data de Emissão:** Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais será 15 de novembro de 2024 (“Data de Emissão”);

(d) **Número de Séries:** A Emissão será realizada em até 3 (três) séries no sistema de vasos comunicantes no âmbito da realização do Procedimento de *Bookbuilding*;

(e) **Quantidade de Notas Comerciais:** Serão emitidas 200.000 (duzentas mil) Notas Comerciais, sendo que a quantidade de Notas Comerciais de cada série será alocada no sistema de vasos comunicantes de acordo com a demanda verificada pelos Coordenadores no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que a quantidade total poderá ser aumentada em razão do exercício da Opção de Lote Adicional;

(f) **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”);

(g) **Forma, Tipo e Comprovação da Titularidade das Notas Comerciais Escriturais:** As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ nº 22.610.500/0001-88 (“Escriturador”);

(h) **Prazo de Vigência e Data de Vencimento:** As Notas Comerciais da Primeira Série terão prazo de vigência de 2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão, as Notas Comerciais da Segunda Série terão prazo de vigência de 2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão e as Notas Comerciais da Terceira Série terão prazo de vigência de 2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de novembro de 2031, ressalvadas as hipóteses de eventos de vencimento antecipado e resgate antecipado, conforme previsto no Termo de Emissão;

(i) **Atualização Monetária das Notas Comerciais da Primeira Série e das Notas Comerciais da Segunda Série:** Não haverá atualização monetária do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da Primeira Série e das Notas Comerciais da Segunda Série;

(j) **Atualização Monetária das Notas Comerciais da Terceira 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;

(k) **Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série:** 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”);

(l) **Remuneração das Notas Comerciais Segunda 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;

(m) **Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série:** 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>) após o 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;

(n) **Demais Termos e Condições:** As demais características das Notas Comerciais, as quais regerão a Emissão durante todo o prazo de vigência das Notas Comerciais, estarão descritas no Termo de Emissão;

(o) **Vinculação à Emissão de CRI:** As Notas Comerciais serão vinculadas à 366^a (tricentésima sexagésima sexta) emissão, em até 3 (três) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora (“CRI”), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366^a (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 pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI (“Termo de Securitização”), sendo certo que os CRI serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), sob regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão e melhores esforços para a Opção de Lote Adicional, caso seja exercida (“Oferta”), nos termos da Resolução CVM 160, a ser coordenada pelos Coordenadores. Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição e integralização dos CRI, o qual será aplicado à totalidade dos CRI que sejam subscritos e integralizados em uma mesma data;

(ii) **Autorizar a Diretoria:** Tendo em vista a aprovação da Emissão, autorizar expressamente a administração da Companhia e/ou os procuradores por esta nomeados a praticar todos os atos, tomar todas as providências e adotar todas as medidas necessárias para a formalização, efetivação e administração das deliberações desta Reunião do Conselho de Administração, objetivando a Emissão e a realização da Oferta, incluindo, mas não se limitando a (a) contratar os prestadores de serviço para realização da Oferta, tais como, o agente de liquidação a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI, os assessores legais, os Coordenadores, a agência de classificação de risco, entre outros; (b) negociar e definir os termos e condições adicionais específicos das Notas Comerciais, da Oferta e da Emissão; e (c) negociar e celebrar todos os documentos relativos às Notas Comerciais e à Oferta, seus eventuais aditamentos, bem como todos e quaisquer documentos a eles acessórios;

(iii) **Aprovar a Celebração de Documentos:** Aprovar a celebração, pela Companhia, de todos e quaisquer documentos que se façam necessários à implementação e formalização da emissão das Notas Comerciais e à realização da Oferta, incluindo, mas não limitando, a formalização do Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição e dos respectivos instrumentos particulares de contratação dos prestadores de serviços da Emissão e da Oferta, conforme o caso; e

(iv) **Ratificar os Atos Praticados:** autorizar a prática de todos os demais atos necessários à realização, operacionalização e formalização da Emissão, bem como celebração de todos os documentos que irão compor a Oferta, bem como ratificação de todos os atos praticados pela Diretoria em virtude das matérias previstas no item (i), (ii) e (iii) acima.

6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, com a lavratura desta ata, que, lida e achada conforme, vai por todos assinada. São Paulo/SP, 12 de novembro de 2024. Mesa Sr. Elie Horn - Presidente; Sandra Esthy Attié Petzenbaum - Secretária. Conselheiros presentes: (i) Elie Horn (Presidente) (ii) Ralph Horn (Vice-Presidente); (iii) Miguel Maia Mickelberg; (iv) Ovadia Horn; (v) Daniella Sasson de Figueira; e (vi) Nessim Abadi.

Certifico que a presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

DocuSigned by:

Sandra Esthy Attié Petzenbaum

42501E0C3A9F4C2...

Sra. Sandra Esthy Attié

Petzenbaum

Secretária da Mesa