

**ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE  
AÇÕES ORDINÁRIAS DE EMISSÃO DA**



**LAVVI**

**LAVV**  
B3 LISTED NM

**LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
Companhia Aberta de Capital Autorizado – Código CVM nº 2506-2  
CNPJ/ME nº 26.462.693/0001-28  
NIRE: 35300554531  
Avenida Angélica, nº 2.346  
8º Andar, Cj. 84 Parte, Consolação  
CEP 01228-200, Centro  
São Paulo - SP

**Código ISIN das Ações: “BRLAVVACNOR4”**  
**Código de negociação das Ações na B3: “LAVV3”**

**Registro de Distribuição Pública Primária nº CVM/SRE/REM/2020/010 em 01 de setembro de 2020**  
**Registro de Distribuição Pública Secundária nº CVM/SRE/SEC/2020/008 em 01 de setembro de 2020**

Nos termos do disposto no artigo 52 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”) e na Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada, a **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** (“Companhia”), a **Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações** (“Cyrela”), a **RH Empreendimentos Imobiliários Ltda.** (“RH”) e **Moshe Mordehai Horn**, (“Acionista Vendedor Pessoa Física”, e, quando em conjunto com a Cyrela e a RH, “Acionistas Vendedores”), em conjunto o Banco BTG Pactual S.A. (“BTG Pactual”, “Coordenador Líder” e “Agente Estabilizador”), o Banco Bradesco BBI S.A. (“Bradesco BBI”), o Banco Itaú BBA S.A. (“Itaú BBA”) e a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“XP” e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI e o Itaú BBA, “Coordenadores da Oferta”), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da Companhia, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (“Ações”), a ser realizada no Brasil, com esforços de colocação das Ações no exterior, compreendendo: (i) a distribuição primária de 108.112.000 Ações de emissão da Companhia, a qual é composta por 93.200.000 Ações inicialmente ofertadas e 14.912.000 Ações objeto da colocação das Ações Adicionais (conforme definido abaixo) (“Oferta Primária”), e (ii) a distribuição secundária de Ações de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores, no âmbito da eventual colocação das Ações Suplementares, a qual poderá corresponder à distribuição de até 13.980.000 Ações (“Oferta Secundária”, e em conjunto com a Oferta Primária, “Oferta”), ao preço de R\$9,50 por Ação (“Preço por Ação”), nos termos destacados abaixo, perfazendo o total de:

**R\$1.027.064.000,00**

## 1. A OFERTA

A Oferta será realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, o “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”, expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) e atualmente em vigor (“Código ANBIMA”), os esforços de dispersão acionária previstos no “Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão” (“B3”, “Regulamento do Novo Mercado” e “Novo Mercado”, respectivamente) e demais normativos aplicáveis, e coordenada pelos Coordenadores da Oferta, com a participação de determinadas instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 (“Instituições Consorciadas”, e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, “Instituições Participantes da Oferta”), sendo que as Instituições Consorciadas participaram da Oferta para efetuar esforços de colocação das Ações exclusivamente junto aos Investidores Não Institucionais (conforme definido no item 5 abaixo).

Simultaneamente, serão realizados esforços de colocação das Ações no exterior pelo BTG Pactual US Capital LLC, pelo Bradesco Securities, Inc., pelo Itau BBA USA Securities, Inc. e pela XP Investments US LLC (em conjunto, “Agentes de Colocação Internacional”), em conformidade com o Placement Facilitation Agreement, celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Agentes de Colocação Internacional (“Contrato de Colocação Internacional”) (i) nos Estados Unidos da América (“Estados Unidos”), exclusivamente para investidores institucionais qualificados (qualified institutional buyers) residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definido na Regra 144A do Securities Act de 1933 dos Estados Unidos, editada pela U.S. Securities and Exchange Commission (“SEC”), conforme alterada (“Securities Act”), em operações isentas de registro nos Estados Unidos, em conformidade ao Securities Act e aos regulamentos editados ao amparo do Securities Act, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos sobre títulos e valores mobiliários aplicáveis; e (ii) nos demais países, que não os Estados Unidos e o Brasil, para investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos e constituídos de acordo com a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor (non U.S. persons), com base na Regulation S (“Regulamento S”), editada pela SEC no âmbito do Securities Act, e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor (investidores descritos nas alíneas (i) e (ii) acima, em conjunto, “Investidores Estrangeiros”), desde que tais Investidores Estrangeiros invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados, nos termos da Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada (“Lei 4.131”), ou da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 (“Resolução CMN 4.373”) e da Instrução da CVM nº 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada (“Instrução CVM 560”), sem a necessidade, portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC.

A Oferta foi registrada no Brasil junto à CVM em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400. Não foi ou será realizado nenhum registro da Oferta ou das Ações na SEC ou em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertada, sem considerar as Ações Suplementares (conforme abaixo definido), foi, a critério da Companhia, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, acrescida em 16% (dezesseis por cento) do total de Ações inicialmente ofertadas (excluídas as Ações Suplementares), ou seja, em 14.912.000 Ações de emissão da Companhia, nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas (“Ações Adicionais”).

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertada, sem considerar as Ações Adicionais, poderá ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15% (quinze por cento) do total de Ações inicialmente ofertadas, ou seja, em até 13.980.000 Ações de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas (“Ações Suplementares”), conforme opção outorgada pelos Acionistas Vendedores ao Agente Estabilizador, nos termos do Contrato de Colocação (conforme abaixo definido) opção essa a ser exercida nos termos dos normativos aplicáveis, em especial, a Instrução CVM 400 (“Opção de Ações Suplementares”). O Agente Estabilizador terá o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Contrato de Colocação, inclusive, e por um período de até 30 (trinta) dias contados da data de início da negociação das Ações na B3, inclusive, de exercer a Opção de Ações Suplementares, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação, por escrito, aos demais Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrealocação das Ações, no momento em que foi fixado o Preço por Ação, tenha sido tomada em comum acordo entre o Agente Estabilizador e os demais Coordenadores da Oferta quando da fixação do Preço por Ação (conforme definido abaixo). Conforme disposto no Contrato de Colocação (conforme abaixo definido), as Ações Suplementares não serão objeto de garantia firme de liquidação por parte dos Coordenadores da Oferta.

As Ações (considerando as Ações Adicionais e sem considerar as Ações Suplementares) serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta em mercado de balcão não organizado, em regime de garantia firme de liquidação a ser prestada exclusivamente pelos Coordenadores da Oferta, de forma individual e não solidária, de acordo com os limites individuais e demais disposições previstas no Contrato de Colocação e no item 8 abaixo. As Ações que forem objeto de esforços de venda no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Estrangeiros serão obrigatoriamente subscritas/adquiridas e integralizadas/liquidadas no Brasil, em moeda corrente nacional, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei 6.385/76”).

## **2. APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS**

A realização da Oferta Primária (incluindo as Ações Adicionais), bem como seus termos e condições, foi aprovada com base nas deliberações tomadas em Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 07 de julho de 2020, cuja ata foi devidamente registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) em 26 de agosto de 2020, sob o nº 344.344/20-4, e foi publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo (“DOESP”) e no jornal “Diário Comercial” em 07 de agosto de 2020.

A fixação do Preço por Ação bem como a quantidade de Ações objeto da Oferta Primária e o efetivo aumento de capital da Companhia foram aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada, em 31 de agosto de 2020, cuja ata será devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOESP e no jornal “Diário Comercial” no dia útil subsequente à disponibilização deste Anúncio de Início.

No âmbito da Oferta Primária, a emissão das Ações pela Companhia foi feita com exclusão do direito de preferência dos seus atuais acionistas, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e do artigo 6º, parágrafo 3º do estatuto social da Companhia (“Estatuto Social”), sendo que tal emissão foi realizada dentro do limite de capital autorizado previsto no Estatuto Social.

A realização da Oferta Secundária e a delegação à diretoria para praticar todos os atos necessários para a realização da Oferta Secundária, inclusive, a quantidade de ações a ser alienada e definição do Preço por Ação, foram aprovadas pela Cyrela em Reunião da Diretoria realizada em 7 de julho de 2020.

A realização da Oferta Secundária e a delegação à diretoria para praticar todos os atos necessários para a realização da Oferta, inclusive, a quantidade de ações a ser alienada e definição do Preço por Ação foram aprovadas pela RH em Reunião de Sócios realizada em 7 de julho de 2020, cuja ata foi devidamente registrada na JUCESP sob o nº 268.699/20-3 em 11 de agosto de 2020.

**Não será necessária qualquer aprovação societária em relação ao Acionista Vendedor Pessoa Física para a participação na Oferta Secundária.**

### **3. INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA**

Os Coordenadores da Oferta, em nome da Companhia e dos Acionistas Vendedores, convidaram as Instituições Consorciadas para participar da Oferta, para efetuar, exclusivamente, esforços de colocação das Ações junto a Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definido).

### **4. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO**

A Oferta será realizada em conformidade com o “Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação de Ações Ordinárias de Emissão da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.” (“Contrato de Colocação”) celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta, com a interveniência e anuência da B3.

Os esforços de venda das Ações exclusivamente no exterior, junto a Investidores Estrangeiros, serão realizados nos termos do Contrato de Colocação Internacional. As Ações que forem objeto de esforços de venda no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Estrangeiros serão obrigatoriamente subscritas e integralizadas no Brasil, em moeda corrente nacional, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º da Lei 6.385/76.

Tendo em vista a disponibilização do aviso ao mercado em 11 de agosto de 2020 (“Aviso ao Mercado”), a disponibilização do “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.”, incluindo o Formulário de Referência elaborado pela Companhia e seus eventuais aditamentos e/ou suplementos, nos termos da Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada (“Formulário de Referência” e “Instrução CVM 480”, respectivamente), bem como de seus eventuais aditamentos e/ou suplementos (“Prospecto Preliminar”), bem como a nova divulgação do Aviso ao Mercado (com os logotipos das Instituições Consorciadas), em 18 de agosto de 2020, o encerramento dos Períodos de Reserva (conforme definido no item 5.1 abaixo), a conclusão do Procedimento de Bookbuilding (conforme definido abaixo), a celebração do Contrato de Colocação e do Contrato de Colocação Internacional, a concessão do registro da Oferta pela CVM, a concessão do registro da Companhia como emissor de valores mobiliários na categoria “A” pela CVM, a disponibilização deste Anúncio de Início e a disponibilização do “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.”, incluindo o Formulário de Referência (“Prospecto Definitivo” e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, “Prospectos”), as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição pública das Ações (incluindo as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares), em mercado de balcão não organizado, em regime de garantia firme de liquidação (incluindo as Ações Adicionais e sem considerar as Ações Suplementares), prestada pelos Coordenadores da Oferta de forma individual e não solidária, na proporção e até os limites individuais previstos no Contrato de Colocação, em conformidade com o disposto da Instrução CVM 400, o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento do Novo Mercado e observadas as disposições do item 8 abaixo.

O Contrato de Colocação está disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores da Oferta e à CVM, nos endereços indicados no item 18 abaixo, a partir da divulgação deste Anúncio de Início.

**Não foi admitida a distribuição parcial no âmbito da Oferta.**

## **5. PROCEDIMENTO DA OFERTA**

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Ações por meio de duas ofertas distintas, quais sejam, (i) uma oferta destinada aos Investidores Não Institucionais (“Oferta de Varejo”); e (ii) uma oferta destinada a Investidores Institucionais (“Oferta Institucional”), conforme descritas adiante, observado o disposto na Instrução CVM 400 e o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento do Novo Mercado.

Os Coordenadores da Oferta, com a expressa anuência da Companhia e dos Acionistas Vendedores, elaboraram plano de distribuição das Ações, nos termos do artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400 e do Regulamento do Novo Mercado, no que diz respeito ao esforço de dispersão acionária, o qual levou em conta a criação de uma base acionária diversificada de acionistas e relações da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores da Oferta com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores da Oferta, da Companhia e dos Acionistas Vendedores observado que os Coordenadores da Oferta asseguraram (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo a todos os investidores; e (iii) o recebimento prévio pelas Instituições Participantes da Oferta dos exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória, de modo que suas eventuais dúvidas possam ter sido esclarecidas junto aos Coordenadores da Oferta (“Plano de Distribuição”).

O público alvo da Oferta consiste em:

- (i) investidores pessoas físicas e jurídicas, bem como clubes de investimento registrados na B3, em qualquer caso residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, nos termos da regulamentação em vigor, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que realizarem Pedido de Reserva (conforme definido no item 5.1 abaixo) durante o Período de Reserva (conforme definido no item 5.1 abaixo) ou durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas (conforme definido no item 5.1 abaixo), conforme o caso, observado, para esses investidores, em qualquer hipótese, o valor mínimo de pedido de investimento de R\$3.000,00 (três mil reais) e o valor máximo de pedido de investimento de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (“Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva”), nos termos da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“Instrução CVM 539” e “Investidores Não Institucionais”, respectivamente), sendo que cada Investidor Não Institucional deve ter realizado seu Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Consorciada; e
- (ii) demais investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na B3, nos termos da regulamentação em vigor, em qualquer caso, cujas intenções específicas ou globais de investimento excedam R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, que apresentem intenções específicas e globais de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados e/ou profissionais nos termos da regulamentação da CVM, em todos os casos, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, inexistindo, para estes, valores mínimo ou máximo de investimento, nos termos da Instrução CVM 539 (“Investidores Institucionais Locais”); bem como os Investidores Estrangeiros (sendo estes, quando referidos em conjunto com os Investidores Institucionais Locais, “Investidores Institucionais”).

Os investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400 para (i) proteção (*hedge*) em operações com derivativos contratadas com terceiros tendo ações ordinárias de emissão da Companhia como referência, incluindo operações de *total return swap*, desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido), e (ii) que se enquadrem dentre as outras exceções previstas no artigo 48, II da Instrução CVM 400, são permitidos na forma do artigo 48 da Instrução CVM 400 e não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta, para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400. **Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de *total return swap hedge* podem ter influenciado a demanda e o preço das Ações” do Prospecto Definitivo.**

Para os fins da presente Oferta, e nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada, serão consideradas pessoas vinculadas à Oferta os investidores que sejam (i) controladores ou administradores da Companhia e/ou dos Acionistas Vendedores e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (ii) controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta e/ou aos Agentes de Colocação Internacional, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional atinentes à Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta e/ou pelos Agentes de Colocação Internacional, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta e/ou aos Agentes de Colocação Internacional, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam pessoas vinculadas (“Pessoas Vinculadas”).

### **5.1. Oferta de Varejo**

A Oferta de Varejo será realizada exclusivamente (i) junto a Investidores Não Institucionais que tenham realizado solicitação de reserva antecipada mediante o preenchimento de formulário específico, com uma única Instituição Consorciada, destinado à subscrição/aquisição de Ações no âmbito da Oferta de Varejo (“Pedido de Reserva”), observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva, nas condições descritas abaixo durante o período compreendido entre 18 de agosto de 2020 (inclusive) e 20 de agosto de 2020 (inclusive) (“Período de Reserva”); e (ii) junto a Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas e que tenham realizado solicitação de reserva antecipada, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva durante o período compreendido entre 18 de agosto de 2020 (inclusive) e 20 de agosto de 2020 (inclusive), data esta que antecedeu em pelo menos 7 (sete) dias úteis a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo) (“Período de Reserva para Pessoas Vinculadas” e, em conjunto com o Período de Reserva, “Períodos de Reserva”), sendo que as Pessoas Vinculadas que tenham realizado seus Pedidos de Reserva no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas não tiveram seus Pedidos de Reserva cancelados. Não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais).



No contexto da Oferta de Varejo e considerando que devem ser envidados melhores esforços para atingir a dispersão acionária, conforme previsto no Artigo 12 do Regulamento do Novo Mercado e segundo o Plano de Distribuição, o montante de, no mínimo, 10% (dez por cento), e, no máximo, 20% (vinte por cento) da totalidade das Ações, considerando as Ações Suplementares e as Ações Adicionais, a critério dos Coordenadores da Oferta, da Companhia e dos Acionistas Vendedores, foi destinado prioritariamente à colocação pública junto a Investidores Não Institucionais que tenham realizado Pedido de Reserva.

Tendo em vista que a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais foi superior à quantidade de Ações destinadas à Oferta de Varejo, houve rateio, sendo os Investidores Não Institucionais parcialmente atendidos em suas reservas, conforme disposto no item (g) abaixo.

Os Pedidos de Reserva foram efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto nos itens (b), (c), (e), 7 e 13 abaixo, observadas as condições do Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições:

- (a) os Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta de Varejo realizaram reservas de Ações junto a uma única Instituição Consorciada, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva, nos termos da Deliberação CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005, conforme alterada (“Deliberação CVM 476”), durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, observados, em qualquer hipótese, os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva;
- (b) **o Investidor Não Institucional que seja Pessoa Vinculada deve ter indicado, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de, não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva cancelado pela respectiva Instituição Consorciada.** Tendo em vista que não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais), foi permitida a colocação, pelas Instituições Consorciadas, de Ações junto a Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, não tendo sido os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados;
- (c) cada Investidor Não Institucional pôde estipular, no respectivo Pedido de Reserva, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, um preço máximo por Ação, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 45 da Instrução CVM 400, sem necessidade de posterior confirmação. Caso o Investidor Não Institucional tenha optado por estipular um preço máximo por Ação no Pedido de Reserva e o Preço por Ação tenha sido fixado em valor superior ao preço máximo por Ação estipulado por tal Investidor Não Institucional, seu Pedido de Reserva foi automaticamente cancelado pela respectiva Instituição Consorciada, sendo os eventuais valores eventualmente depositados integralmente devolvidos, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados da data do cancelamento do Pedido de Reserva pela Instituição Consorciada, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de eventuais custos incorridos e com dedução, se for o caso, de quaisquer tributos eventualmente incidentes;
- (d) após a concessão dos registros da Oferta pela CVM, a quantidade de Ações a ser subscrita/adquirida e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional, pela Instituição Consorciada que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, até as 12:00 horas do dia útil imediatamente posterior à data de disponibilização deste Anúncio de Início, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sendo o pagamento limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio prevista no item (g) abaixo;

- (e) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento à vista do valor indicado na alínea (d) acima, junto à Instituição Consorciada com que tenha realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, em moeda corrente nacional, até as 10:30 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, a Instituição Consorciada junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado irá garantir a liquidação por parte do Investidor Não Institucional e o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Consorciada junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado;
- (f) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Consorciada junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional de acordo com o Contrato de Colocação, e desde que efetuado o pagamento previsto no item (e) acima o número de Ações correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço por Ação, ressalvada a possibilidade de desistência prevista no item 7 abaixo, as possibilidades de cancelamento previstas nos itens (b), (c) e (e) acima e 13 abaixo e a possibilidade de rateio prevista no item (g) abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Ação, o valor do investimento não considerará a referida fração, limitado ao número inteiro apurado;
- (g) tendo em vista que a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais foi superior à quantidade de Ações destinadas à Oferta de Varejo houve rateio das Ações, da seguinte forma: (i) a divisão igualitária e sucessiva das Ações destinadas a Investidores Não Institucionais entre todos os Investidores Não Institucionais, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva e a quantidade total das Ações destinadas à Oferta de Varejo, desconsiderando-se as frações de Ações até o limite de R\$ 3.000,00 (três mil) por Investidor Não Institucional, e (ii) uma vez atendido o critério de rateio descrito no subitem (i) acima, foi efetuado o rateio proporcional das Ações destinadas a Investidores Não Institucionais remanescentes entre todos os Investidores Não Institucionais, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva e desconsiderando-se as frações de Ações.

**Para as hipóteses de suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta, ver o item 7 deste Anúncio de Início.**

**Os Investidores Não Institucionais não participaram do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participaram da fixação do Preço por Ação.**

As Instituições Consorciadas somente atenderam aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Recomendou-se aos Investidores Não Institucionais interessados que (i) lessem cuidadosamente os termos e as condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes dos Prospectos e do Formulário de Referência, especialmente as seções Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco da Companhia” e “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações” dos Prospectos, bem como o item “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência; (ii) verificassem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de realizar seu Pedido de Reserva, se esta exigiria (a) a abertura ou atualização de conta e/ou de cadastro, e/ou (b) a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; (iii) entrassem em contato com a Instituição Consorciada de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Consorciada para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Consorciada, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada instituição; e (iv) verificassem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de preencher e entregar o seu Pedido de Reserva, a possibilidade de débito antecipado da reserva



por parte da Instituição Consorciada. Os Investidores Não Institucionais interessados na realização do Pedido de Reserva deveriam ler cuidadosamente os termos e condições estipulados nos respectivos Pedidos de Reserva, bem como as informações constantes do Prospecto Preliminar.

## **5.2. Oferta Institucional**

A Oferta Institucional será realizada exclusivamente pelos Coordenadores da Oferta e pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Institucionais.

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva nos termos do item 5.1 acima, as Ações remanescentes serão destinadas à colocação pública junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, sendo que, na apresentação das intenções de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding* pelos Investidores Institucionais, não foram admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e inexistiu o estabelecimento de qualquer valor mínimo e máximo de investimento e cada Investidor Institucional assumiu a obrigação de verificar se está cumprindo os requisitos acima para participar da Oferta Institucional para, então, apresentar suas intenções de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding*.

Tendo em vista que o número de Ações objeto de intenções de investimento recebidas de Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*, na forma do artigo 44 da Instrução CVM 400, excedeu o total de Ações remanescentes após o atendimento dos Pedidos de Reserva, nos termos e condições descritos acima, tiveram prioridade no atendimento de suas respectivas intenções de investimento os Investidores Institucionais que, a critério da Companhia, dos Acionistas Vendedores, dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, levando em consideração o disposto no plano de distribuição, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, melhor atendem ao objetivo desta Oferta de criar uma base diversificada de acionistas, formada por Investidores Institucionais com diferentes critérios de avaliação sobre as perspectivas da Companhia, seu setor de atuação e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional.

Até as 16:00 horas do primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização deste Anúncio de Início, os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional informarão aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, a quantidade de Ações alocadas e o valor do respectivo investimento. A entrega das Ações alocadas aos respectivos Investidores Institucionais deverá ser efetivada na Data de Liquidação, mediante pagamento à vista, em moeda corrente nacional, e em recursos imediatamente disponíveis, do valor resultante do Preço por Ação multiplicado pela quantidade de Ações alocadas, de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Colocação.

A subscrição/aquisição das Ações será formalizada mediante preenchimento do boletim de subscrição ou assinatura do contrato de compra e venda, conforme o caso, cujos modelos finais foram previamente apresentados à CVM e que informam o Investidor Institucional sobre o procedimento para a entrega das Ações. As Ações que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional, junto a Investidores Estrangeiros, serão obrigatoriamente subscritas/adquiridas e integralizadas/liquidadas, no Brasil junto aos Coordenadores da Oferta, em moeda corrente nacional, por meio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373 e na Instrução CVM 560, ou na Lei 4.131.

/Foi aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, mediante a coleta de intenções de investimento, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais). Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, tendo em vista que não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à

quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais), foi permitida a colocação, pelos Coordenadores da Oferta, de Ações junto aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, não tendo sido suas intenções de investimento automaticamente canceladas.

## 6. PRAZOS DE DISTRIBUIÇÃO E LIQUIDAÇÃO

O prazo para a distribuição das Ações terá início nesta data mediante a disponibilização deste Anúncio de Início, em conformidade com o artigo 52 da Instrução CVM 400, e será encerrado na data de disponibilização do “*Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*” (“Anúncio de Encerramento”), limitado ao prazo máximo de 6 (seis) meses contados a partir da data de disponibilização deste Anúncio de Início, em conformidade com o artigo 18 da Instrução CVM 400 (“Prazo de Distribuição”).

As Instituições Participantes da Oferta terão o prazo de até 2 (dois) dias úteis contados da data de disponibilização deste Anúncio de Início, para efetuar a colocação das Ações (“Período de Colocação”). A liquidação física e financeira da Oferta deverá ser realizada até o último dia do Período de Colocação (“Data de Liquidação”), exceto com relação à distribuição das Ações Suplementares, cuja liquidação física e financeira deverá ser realizada até o 2º (segundo) dia útil contado da(s) respectiva(s) data(s) de exercício da Opção de Ações Suplementares (cada uma delas, “Data de Liquidação das Ações Suplementares”). As Ações (considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) serão entregues aos respectivos investidores até as 16:00 horas da Data de Liquidação ou da Data de Liquidação das Ações Suplementares, conforme o caso.

A data de início da Oferta ocorre na presente data, 01 de setembro de 2020. O término da Oferta e seu resultado serão anunciados mediante a disponibilização do Anúncio de Encerramento, com data máxima estimada para 01 de março de 2020, em conformidade com o artigo 29 da Instrução CVM 400.

## 7. SUSPENSÃO, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA

Caso (i) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelos investidores, ou a sua decisão de investimento, nos termos do artigo 45, parágrafo 4º, da Instrução CVM 400; (ii) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (iii) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, poderão os Investidores Não Institucionais desistir de seus respectivos Pedidos de Reserva sem quaisquer ônus, nos termos abaixo descritos.

A revogação, cancelamento, suspensão ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio de anúncio disponibilizado nas páginas da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3 na rede mundial de computadores, constantes do item 18 abaixo, mesmos meios utilizados para disponibilização do Aviso ao Mercado e deste Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400 (“Anúncio de Retificação”).

Na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta, nos termos dos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400, as Instituições Consorciadas deverão acautelar-se e certificar-se, no momento das aceitações da Oferta, de que o Investidor Não Institucional está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições estabelecidas. Caso o Investidor Não Institucional já tenha aderido à Oferta, cada Instituição Consorciada deverá comunicar diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação ao Investidor Não Institucional que tenha efetuado Pedido de Reserva junto a tal Instituição

Consoiciada a respeito da modificação efetuada. Em tais casos, o Investidor Não Institucional poderá desistir do seu Pedido de Reserva, nos termos acima descritos, até as 16:00 horas do 5º (quinto) dia útil subseqüente à data em que for disponibilizado o Anúncio de Retificação ou à data de recebimento, pelo Investidor Não Institucional, da comunicação direta pela Instituição Consoiciada acerca da suspensão ou modificação da Oferta.

**Caso o Investidor Não Institucional não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva, nos termos descritos acima, seu respectivo Pedido de Reserva, será considerado válido e o Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento do valor total de seu investimento nos termos do item 5.1 acima.**

Caso o Investidor Não Institucional já tenha efetuado o pagamento nos termos do item 5.1 acima e decida desistir do Pedido de Reserva nas condições previstas acima, os valores depositados serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos e com dedução, se for o caso, de quaisquer tributos eventualmente incidentes, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados do pedido de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva.

Na hipótese de (i) não haver a conclusão da Oferta; (ii) resilição do Contrato de Colocação; (iii) cancelamento da Oferta; (iv) revogação da Oferta que torne ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores; ou, ainda, (v) em qualquer outra hipótese de devolução dos Pedidos de Reserva em função de expressa disposição legal, todos os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados e cada uma das Instituições Consoiciadas que tenha recebido Pedidos de Reserva comunicará ao respectivo Investidor Não Institucional sobre o cancelamento da Oferta, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante disponibilização de comunicado ao mercado. Caso o Investidor Não Institucional já tenha efetuado o pagamento nos termos do item 5.1 acima, os valores depositados serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos e com dedução, se for o caso, de quaisquer tributos eventualmente incidentes, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados do recebimento pelo investidor da comunicação acerca de quaisquer dos eventos acima referidos.

## 8. INFORMAÇÕES SOBRE A GARANTIA FIRME DE LIQUIDAÇÃO

A garantia firme de liquidação consiste na obrigação individual e não solidária dos Coordenadores da Oferta, observado o disposto no Contrato de Colocação, integralizarem/liquidarem as Ações (considerando as Ações Adicionais e sem considerar as Ações Suplementares) que tenham sido subscritas/adquiridas, porém não integralizadas/liquidadas pelos seus respectivos investidores, na Data de Liquidação, na proporção e até o limite individual de garantia firme de liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação. A garantia firme de liquidação, individual e não solidária, é vinculante a partir do momento em que foram assinados o Contrato de Colocação e o Contrato de Colocação Internacional e forem cumpridas as condições neles previstas, concedido o registro da Companhia como companhia aberta sob a categoria "A" pela CVM nos termos da Instrução CVM 480, concedidos os registros da Oferta pela CVM, disponibilizado este Anúncio de Início e disponibilizado o Prospecto Definitivo.

Caso as Ações objeto da garantia firme de liquidação, efetivamente subscritas/adquiridas (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares) por investidores não sejam totalmente integralizadas/liquidadas por esses até a Data de Liquidação, cada Coordenador da Oferta, observado o disposto no Contrato de Colocação, subscreverá/adquirirá e integralizará/liquidará, na Data de Liquidação, pelo Preço por Ação, na proporção e até o limite individual da garantia firme de liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, de forma individual e não solidária, a totalidade do saldo resultante da diferença entre (i) o número de Ações objeto da garantia firme de liquidação prestada pelos Coordenadores da Oferta (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares) multiplicado pelo Preço por Ação; e (ii) o número de Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as

Ações Suplementares) efetivamente subscritas/adquiridas e integralizadas/liquidadas por investidores no mercado, multiplicado pelo Preço por Ação, nos termos do Contrato de Colocação.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI da Instrução CVM 400, em caso de exercício da garantia firme de liquidação, caso os Coordenadores da Oferta, por si ou por suas afiliadas, nos termos do Contrato de Colocação, tenham interesse em vender tais Ações antes da disponibilização do Anúncio de Encerramento, o preço de venda dessas Ações será o preço de mercado das ações da Companhia, limitado ao Preço por Ação, sendo certo, entretanto, que as operações realizadas em decorrência das atividades de estabilização previstas no item 10 abaixo não estarão sujeitas a tais limites.

## 9. PREÇO POR AÇÃO

O Preço por Ação é de R\$9,50, o qual foi fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento realizado exclusivamente junto a Investidores Institucionais, no Brasil, pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação, e no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional, nos termos do Contrato de Colocação Internacional, em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo 1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400 (“*Procedimento de Bookbuilding*”), tendo como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) coletada junto a Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*.

A escolha do critério de determinação do Preço por Ação foi justificada na medida em que o preço de mercado das Ações a serem subscritas/adquiridas foi aferido de acordo com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentaram suas intenções de investimento no contexto da Oferta.

**Os Investidores Não Institucionais que aderiram à Oferta de Varejo não participaram do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participaram do processo de determinação do Preço por Ação.**

Foi aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, mediante a coleta de intenções de investimento, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais). Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, tendo em vista que não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais), foi permitida a colocação, pelos Coordenadores da Oferta, de Ações junto aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, não tendo sido suas intenções de investimento automaticamente canceladas.

**A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* pode ter afetado adversamente a fixação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderia ter causado redução de liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* pode ter afetado adversamente a fixação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderia ter causado a redução de liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário”, do Prospecto Definitivo.**

## 10. ESTABILIZAÇÃO DE PREÇO DAS AÇÕES E FORMADOR DE MERCADO

O Agente Estabilizador, por intermédio da BTG Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Corretora”), poderá, a seu exclusivo critério, realizar operações bursáteis visando à estabilização do preço das ações da Companhia na B3, por um período compreendido entre a data de início da negociação das Ações na B3, inclusive, e o 30º (trigésimo) dia, inclusive, contado de tal data, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no “*Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço das Ações Ordinárias de Emissão da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*” (“Contrato de Estabilização”), o qual foi previamente analisado e aprovado pela CVM e pela B3, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação da CVM 476.

Não existe obrigação, por parte do Agente Estabilizador ou da Corretora, de realizar operações de estabilização e, uma vez iniciadas, tais operações poderão ser descontinuadas a qualquer momento, observadas as disposições do Contrato de Estabilização. Assim, o Agente Estabilizador e a Corretora poderão escolher livremente as datas em que realizarão as operações de compra e venda das Ações da Companhia no âmbito das atividades de estabilização, não estando obrigados a realizá-las em todos os dias ou em qualquer data específica, podendo, inclusive, interrompê-las e retomá-las a qualquer momento, a seu exclusivo critério.

O Contrato de Estabilização está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Agente Estabilizador e à CVM nos endereços indicados no item 18 abaixo.

Em conformidade com o disposto no Código ANBIMA, os Coordenadores da Oferta recomendaram à Companhia e aos Acionistas Vendedores a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado, em relação às Ações, nos termos da Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, para a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez das ações ordinárias emitidas pela Companhia no mercado secundário, no entanto, não houve contratação de formador de mercado.

## 11. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS AÇÕES

As Ações (considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) conferirão aos seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições inerentes às ações ordinárias de emissão da Companhia, inclusive o direito de participar das assembleias gerais da Companhia e nelas exercer todas as prerrogativas conferidas às ações ordinárias, conforme o caso. As Ações darão, ainda, a seus titulares o direito ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza que vierem a ser declarados a partir da disponibilização deste Anúncio de Início, nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações, no Regulamento do Novo Mercado e no Estatuto Social. Dentre referidos direitos e benefícios assegurados aos titulares das Ações, destacam-se os seguintes:

- (a) direito de voto nas assembleias gerais da Companhia, sendo que cada ação ordinária corresponde a um voto;
- (b) recebimento de dividendos integrais e demais distribuições pertinentes às ações ordinárias que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início, incluindo, observadas as disposições aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, dividendo mínimo obrigatório, em cada exercício social, não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido de cada exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

- (c) no caso de liquidação da Companhia, direito ao recebimento dos pagamentos relativos ao remanescente do seu capital social, na proporção da sua participação no capital social da Companhia, nos termos do artigo 109, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações;
- (d) fiscalização da gestão da Companhia, nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações;
- (e) direito de preferência na subscrição de novas ações, conforme conferido pelo artigo 109, inciso IV, da Lei das Sociedades por Ações;
- (f) direito de alienar as ações ordinárias de emissão da Companhia, nas mesmas condições asseguradas ao(s) acionista(s) controlador(es), no caso de alienação, direta ou indireta, a título oneroso do controle sobre a Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, observadas as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhe assegurar tratamento igualitário àquele dado aos acionistas controladores (*tag along*);
- (g) direito de alienar as ações ordinárias de emissão da Companhia em oferta pública de aquisição de ações a ser realizada pela Companhia ou pelos acionistas controladores da Companhia, em caso de cancelamento do registro de companhia aberta ou de cancelamento de listagem das ações ordinárias de emissão da Companhia no Novo Mercado por, no mínimo, obrigatoriamente, seu valor econômico, apurado mediante laudo de avaliação elaborado por instituição ou empresa especializada com experiência comprovada e independente quanto ao poder de decisão da Companhia, seus administradores e/ou acionistas controladores;
- (h) todos os demais benefícios conferidos aos titulares das ações ordinárias pela Lei das Sociedades por Ações, pelo Regulamento do Novo Mercado e pelo estatuto social da Companhia.

Para mais informações sobre os direitos, vantagens e restrições das ações ordinárias de emissão da Companhia, veja a seção “18. Valores Mobiliários” do Formulário de Referência da Companhia.

## 12. NEGOCIAÇÃO DAS AÇÕES NA B3

A Companhia, voluntariamente, solicitou à B3 adesão ao segmento de listagem do Novo Mercado, segmento especial de negociação de valores mobiliários da B3 que estabelece regras diferenciadas de governança corporativa e de divulgação de informações ao mercado mais rigorosas do que aquelas estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações, condicionada à realização da Oferta.

A Companhia e a B3 celebraram, em 31 de agosto de 2020, o “*Contrato de Participação no Novo Mercado*” (“Contrato de Participação”), conforme disposto no artigo 5º do Regulamento do Novo Mercado, o qual entrará em vigor na data de disponibilização deste Anúncio de Início. As principais regras relativas ao Regulamento do Novo Mercado encontram-se resumidas no item “12.12 – Outras Informações Relevantes” do Formulário de Referência da Companhia, anexo ao Prospecto Definitivo.

Por meio do Contrato de Participação, a Companhia aderirá ao segmento especial do mercado de ações da B3 denominado Novo Mercado, regido pelo Regulamento do Novo Mercado, o qual estabelece regras de governança corporativa mais rigorosas que as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

As Ações serão negociadas no Novo Mercado sob o código “LAVV3”, a partir do dia útil seguinte à data de disponibilização do Anúncio de Início.



**Para informações adicionais sobre a negociação das ações na B3, consulte uma das Instituições Participantes da Oferta.**

**Recomenda-se, antes da decisão de investimento nas Ações, a leitura do Prospecto Definitivo e do Formulário de Referência para informações adicionais sobre a Companhia, incluindo seu setor de atuação, suas atividades e situação econômica e financeira, em especial a seção “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência da Companhia, e do item “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações”, do Prospecto Definitivo.**

### **13. VIOLAÇÕES DE NORMAS DE CONDUTA E CANCELAMENTO DOS PEDIDOS DE RESERVA**

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas nos respectivos termos de adesão ao Contrato de Colocação, na carta-convite ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, as normas previstas na Instrução CVM 400, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, condições de negociação com as Ações ou ações ordinárias de emissão da Companhia, emissão de relatórios de pesquisa e de marketing da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Consorciada, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta e sem prejuízo das demais medidas por eles julgadas cabíveis: (i) deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Ações no âmbito da Oferta, pelo que serão cancelados todos os Pedidos de Reserva, boletins de subscrição, contratos de compra e venda que tenha recebido e deverá informar imediatamente aos respectivos investidores sobre referido cancelamento, devendo ser restituídos integralmente, por tal Instituição Consorciada, aos respectivos investidores, os valores eventualmente dados em contrapartida às Ações, no prazo de até 3 (três) dias úteis contados da data de divulgação do descredenciamento da Instituição Consorciada, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso dos custos incorridos em razão do depósito, e com dedução, se for o caso, de quaisquer tributos eventualmente incidentes; (ii) arcará integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Instituição Participante da Oferta, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações judiciais em ações propostas por investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais investidores; e (iii) indenizará, manterá indene e isentará os Coordenadores da Oferta, suas afiliadas e respectivos administradores, acionistas, sócios, funcionários e empregados, bem como os sucessores e cessionários dessas pessoas por toda e qualquer perda que estes possam incorrer; e (iv) poderá ser suspensa, por um período de 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação de quaisquer dos Coordenadores da Oferta. A Instituição Consorciada a que se refere este item 13 deverá informar, imediatamente, sobre o referido cancelamento, os investidores de quem tenham recebido Pedido de Reserva, boletim de subscrição/contrato de compra e venda. Os Coordenadores da Oferta não serão, em hipótese alguma, responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva e/ou boletins de subscrição/contratos de compra e venda cancelados por força do descredenciamento da Instituição Consorciada.

#### 14. ACORDOS DE RESTRIÇÃO À VENDA DE AÇÕES (*LOCK-UP*)

A Companhia, os Acionistas Vendedores e os Administradores obrigaram-se perante os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional, pelo período de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do Prospecto Definitivo (“*Período de Lock-up*”), conforme seja aplicável em cada Instrumento de *Lock-up*, a não efetuar quaisquer das seguintes operações, direta ou indiretamente, conforme aplicável em cada caso, sem o prévio consentimento dos Agentes de Colocação Internacional e dos Coordenadores da Oferta: (i) ofertar, vender, emitir, contratar a venda, contratar a compra, empenhar, emprestar, conceder qualquer opção, direito ou garantia de compra, realizar qualquer venda a descoberto (*short sale*) ou dispor de qualquer forma ou conceder quaisquer direitos (qualquer dessas ações, uma “transferência”), ou registrar ou dar causa a qualquer arquivamento relacionado a uma declaração de registro (ou equivalente) nos termos do *Securities Act* ou das leis ou regulamentos do Brasil, em todos os casos, com relação a quaisquer ações ordinárias de emissão da Companhia, quaisquer opções ou certificados (*warrants*) detidos na data do Prospecto Definitivo ou quaisquer valores mobiliários conversíveis, exercíveis ou permutáveis por ações ordinárias de emissão da Companhia ou que representem o direito de receber quaisquer ações ordinárias de emissão da Companhia ou qualquer participação no capital social da Companhia, seja direta ou indiretamente (incluindo, mas não se limitando, quaisquer ações ordinárias relativas ao capital social da Companhia ou outros valores mobiliários que possam ser atribuídos, de titularidade direta ou beneficiária pela Companhia, os Acionistas Vendedores e os Administradores, nos termos e de acordo com as regras e regulamentação da SEC ou do Brasil), bem como valores mobiliários que possam ser emitidos mediante o exercício de uma opção ou certificado relativo às ações ordinárias de emissão da Companhia (“*Valores Mobiliários Sujeitos ao Lock-up*”); (ii) celebrar qualquer contrato de *swap* ou qualquer outra forma de acordo por meio do qual seja transferido, no todo ou em parte, quaisquer dos resultados econômicos decorrentes da titularidade dos qualquer direito econômico relacionado aos Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*, sendo tal operação, conforme prevista no item (i) acima ou neste item (ii), liquidada mediante entrega de Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*, em moeda corrente ou sob outra forma de pagamento; (iii) no caso da Companhia, estabelecer ou aumentar uma posição equivalente de venda (*put equivalent*) ou liquidar ou diminuir uma posição equivalente de compra (*call equivalent*) de Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*, conforme os termos da Seção 16 do *Securities Act*; (iv) divulgar publicamente a intenção de efetuar qualquer operação especificada nos itens (i), (ii) e (iii) acima.

As restrições previstas acima com relação aos Acionistas Vendedores e os Administradores são expressamente acordadas para evitar que os Acionistas Vendedores e os Administradores se envolvam em qualquer transação de *hedge* ou outra transação que tenha como objetivo ou que seja razoavelmente esperado que leve ou resulte na emissão de novas ações ordinárias de emissão da Companhia ou a venda ou a disposição de ações ordinárias de emissão da Companhia, mesmo que tais valores mobiliários venham a ser transferidos por alguém que não os Acionistas Vendedores e os Administradores. A proibição com relação à realização de *hedge* ou outras transações pode incluir, sem limitação, qualquer venda a descoberto ou qualquer aquisição, venda ou outorga de qualquer direito (incluindo, sem limitação, qualquer opção de compra ou de venda) com relação a quaisquer das ações ordinárias de emissão da Companhia ou parcela do capital social da Companhia, ou quaisquer outros valores mobiliários, ou com relação a qualquer valor mobiliário que inclua, se relacione ou venha a derivar de qualquer parte significativa do valor das ações ordinárias emitidas pela Companhia.

As Ações adquiridas pela Companhia, pelos Acionistas Vendedores e Administradores no mercado aberto após a data de conclusão da Oferta não estarão sujeitas às restrições listadas acima. As vedações listadas acima não se aplicarão, conforme aplicável em cada Instrumento de *Lock-up*, no caso da Companhia, no caso dos Acionistas Vendedores e dos Administradores, nas hipóteses de transferência de Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up* realizadas (i) como doações de boa-fé; (ii) a um *trust* em benefício direto ou indireto do próprio signatário do instrumento de *Lock-up* e/ou de familiares imediatos do mesmo; (iii) a qualquer afiliadas conforme definidas na Rule 405 do *Securities Act*, (iv) caso a transferência venha a ocorrer por testamento ou força de lei, incluindo, mas sem se limitar, as normas de sucessão e distribuição, regras exigidas para fins de incorporação, ordem doméstica qualificada

ou divórcio, (v) transferências decorrentes de transações relativas a ações adquiridas no mercado aberto, após a conclusão da Oferta, desde que no caso de qualquer transação ocorrida conforme este item (v), não seja exigido que essa transação seja divulgada durante o período de *Lock-Up* por qualquer pessoa em qualquer reporte público ou protocolo na CVM ou de outra forma e que esse protocolo não seja voluntariamente realizado durante o período de *Lock-Up*, salvo pelas transações que devem ser informadas à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou (vi) com o consentimento prévio por escrito dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, respectivamente, desde que (A) qualquer transferência, disposição ou distribuição com relação aos itens (i), (ii), (iii) (iv) e (vi), o cessionário se comprometa por escrito a respeitar o prazo remanescente do período de *Lock-up* e confirme que está cumprindo os termos aqui previstos desde a presente data, (B) com relação aos itens (i), (ii) e (iii), a transferência não envolva provisão para valor e (C) com relação aos itens (i), (ii) e (iii), nenhuma transferência deve resultar de um pedido de registro público ou anúncio relativo ao mesmo durante o Período de *Lock-up*. Para os fins deste item, considera-se “familiar imediato” qualquer relacionamento de sangue, matrimonial, parceria doméstica ou adoção, até o primeiro primo. Sem prejuízo do disposto acima, a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Administradores poderão transferir Valores Mobiliários sujeito ao *Lock-up* em determinadas hipóteses expressamente previstas no Contrato de Distribuição.

A venda ou a percepção de uma possível venda de um volume substancial de ações ordinárias de emissão da Companhia poderá prejudicar o valor de negociação das Ações.

**Para mais informações, veja o fator de risco “A emissão, a venda ou a percepção de uma potencial emissão ou venda de quantidades significativas de ações ordinárias de emissão da Companhia após a conclusão da Oferta e/ou após o período de *Lock-up* pode afetar adversamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário ou a percepção dos investidores sobre a Companhia” constante da seção “Fatores de Risco – Riscos Relacionados à Oferta e às Ações” do Prospecto Definitivo.**

## **15. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA RESPONSÁVEL PELA ESCRITURAÇÃO E CUSTÓDIA DAS AÇÕES DA COMPANHIA**

A instituição financeira contratada para a prestação de serviços de escrituração e custódia das Ações é a Itaú Corretora de Valores S.A.

## 16. DATA DE INÍCIO DA OFERTA E DATAS PREVISTAS PARA OS EVENTOS POSTERIORES À DATA DE REGISTRO DA OFERTA

A Oferta Primária foi registrada pela CVM sob o nº CVM/SRE/REM/2020/010 e a Oferta Secundária foi registrada pela CVM sob o nº CVM/SRE/SEC/2020/008, ambas em 01 de setembro de 2020, data de início da Oferta.

Adicionalmente, segue abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta posteriores ao seu registro pela CVM, informando seus principais eventos a partir da concessão do registro pela CVM:

#	Eventos	Data <sup>(1)</sup>
1	Concessão do registro da Oferta pela CVM Disponibilização do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	01/09/2020
2	Início de negociação das Ações no segmento Novo Mercado da B3 Início do prazo de exercício da Opção de Ações Suplementares	02/09/2020
3	Data de Liquidação	03/09/2020
4	Data limite do prazo de exercício da Opção de Ações Suplementares	01/10/2020
5	Data limite para a liquidação das Ações Suplementares	05/10/2020
6	Data limite para a disponibilização do Anúncio de Encerramento	01/03/2021

<sup>(1)</sup> Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, este cronograma será alterado nos termos da Instrução CVM 400. Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões ou prorrogações a critério do Acionista Vendedor e dos Coordenadores da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre (i) suspensão, cancelamento, modificação da Oferta, e/ou (ii) prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Ações, nos casos de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, consulte o item 7 deste Anúncio de Início e o item “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento” do Prospecto Definitivo.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio de disponibilização de Anúncio de Retificação nas páginas da rede mundial de computadores da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM.

Para informações sobre a liquidação e procedimentos a serem observados quanto a entrega das Ações, consulte o item 5 deste Anúncio de Início e o item “Procedimento da Oferta”, subitens “Oferta de Varejo” e “Oferta Institucional” do Prospecto Definitivo.

Para informações sobre inadequação da Oferta, consulte o item “Inadequação da Oferta” do Prospecto Definitivo.

Para informações sobre os prazos, condições e preço de revenda no caso de alienação das Ações integralizadas/liquidadas pelos Coordenadores da Oferta, em decorrência do exercício da garantia firme de liquidação, nos termos descritos no Contrato de Colocação, consulte o item 8 deste Anúncio de Início e o item “Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação” do Prospecto Definitivo.



## 17. INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA

Segundo o Estatuto Social da Companhia, seu objeto social consiste na: (i) a incorporação, compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, a locação e administração de bens imóveis; (ii) a construção de imóveis; (iii) a locação de imóveis próprios ou de terceiros; (iv) o desmembramento ou loteamento de terrenos próprios; (v) o planejamento, a promoção, o desenvolvimento sob regime de incorporação imobiliária, a venda e compra de unidades habitacionais e/ou comerciais; (vi) a prestação de serviços em assuntos relativos ao mercado imobiliário; (vii) a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; (viii) administrar e financiar o recebimento integral das parcelas decorrentes do preço de alienação de unidades imobiliárias, correspondentes ao valor de venda, atualizações monetárias e juros contratados, além da prática de todos os atos relativos a sua implantação; (ix) a participação em outras entidades como sócia, acionista ou quotista, qualquer que seja o objeto, no Brasil ou no exterior.

Para mais informações sobre a Companhia, incluindo seu setor de atuação, suas atividades e sua situação econômico-financeira, leia o Prospecto Definitivo e o Formulário de Referência que estão disponíveis nos locais indicados no item 18 abaixo.

## 18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

A subscrição/aquisição das Ações apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Recomenda-se a todos os potenciais investidores, incluindo-se os Investidores Institucionais, que leiam o Prospecto Definitivo, em especial as seções **“Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações”** e **“Sumário da Companhia - Principais Fatores de Risco da Companhia”** do Prospecto Definitivo, bem como a seção **“4. Fatores de Risco”** do Formulário de Referência da Companhia antes de tomar qualquer decisão de investir nas Ações. O Prospecto Definitivo contém informações adicionais e complementares a este Anúncio de Início, que possibilitam aos investidores uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes. **É recomendada a todos os investidores a leitura do Prospecto Definitivo e do Formulário de Referência antes da tomada de qualquer decisão de investimento.**

Os investidores que desejarem obter exemplar do Prospecto Definitivo, ter acesso aos anúncios e avisos referentes à Oferta ou obter informações adicionais sobre a Oferta deverão dirigir-se, a partir da data de disponibilização deste Anúncio de Início, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Companhia, dos Coordenadores da Oferta e/ou das Instituições Participantes da Oferta indicadas abaixo ou junto à CVM.

## COMPANHIA

### **Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Avenida Angélica, nº 2.346, 8º Andar, Cj. 84 Parte

Consolação, Centro

CEP 01228-200, São Paulo - SP

At.: Sr. Ovadia Horn

Tel.: +55 (11) 4210-1377

<https://ri.lavvi.com.br> (neste website clicar em “Prospecto” e, então, “Prospecto Definitivo”).



## **ACIONISTA VENDEDOR**

### **Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01

CEP 04552-000, São Paulo - SP

At.: Sr. Miguel Maia Mickelberg e Sr. Iuri Zanutto

Tel.: +55 (11) 3018-7043

<https://cyrela.globalri.com.br/pt> (neste website clicar em “Informações Financeiras” depois “Ofertas Públicas de Ações”, em arquivo “2020” clicar em “Prospecto Definitivo Lavvi”).

## **COORDENADORES DA OFERTA**

### ***Coordenador Líder***

#### **Banco BTG Pactual S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar

CEP 04538-133, São Paulo - SP

At.: Sr. Fabio Nazari

Tel.: +55 (11) 3383-2000

Fax: +55 (11) 3383-2001

<https://www.btgpactual.com/home/investment-bank> (neste website acessar "Mercado de Capitais - Download", depois clicar em "2020" e, a seguir, logo abaixo de "Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.", clicar em "Prospecto Definitivo").

#### **Banco Bradesco BBI S.A.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar

CEP 04543-011

São Paulo, SP

At.: Sr. Glenn Mallett

Telefone: +55 (11) 2169-4672

Fax: + 55 (11) 3847-9856

[https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas\\_Publicas/Default.aspx](https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx) (neste website, identificar “IPO Lavvi” e, posteriormente, acessar o link “Prospecto Definitivo”).

#### **Banco Itaú BBA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500,

1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares

CEP 04538-132

São Paulo, SP

At.: Sra. Renata Dominguez

Tel.: +55 (11) 3708-8876

Fax: +55 (11) 3708-8107

<http://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste website, clicar em “Lavvi Empreendimentos S.A.” e, posteriormente, clicar em “2020” e, em seguida, em “Oferta Pública Inicial de Ações (IPO)”, por fim em “Prospecto Definitivo”).





**XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Avenida Chedid Jafet, nº 75, Torre Sul, 30º andar,

CEP 04551-065, São Paulo, SP

At.: Sr. Vítor Saraiva

Tel.: +55 (11) 4871-4277

<http://www.xpi.com.br>, neste website, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Lavvi – Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.” e então, clicar em “Prospecto Definitivo”).

O Prospecto Definitivo também estará disponível nos seguintes endereços e *websites*:

**Comissão de Valores Mobiliários – CVM**

[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br), em tal página, no campo "Acesso Rápido", acessar " Ofertas Públicas em Análise", em seguida, no quadro "Tipo de Oferta", linha Ações, selecionar o link com o volume na coluna "Primárias", na sequência, no quadro, acessar o link do número do processo correspondente à "Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.", e no quadro da referente à “Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.”, acessar o link "Prospecto Definitivo".

**B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão**

[http://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/](http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/) (neste website acessar “Ofertas em andamento”, na página “Empresas”, clicar em “Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.”, e, posteriormente, acessar “Prospecto Definitivo”)

**DISPONIBILIZAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA**

**ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, EVENTUAIS ANÚNCIOS DE RETIFICAÇÃO, BEM COMO TODO E QUALQUER AVISO OU COMUNICADO RELATIVO À OFERTA SERÃO DISPONIBILIZADOS, ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA, EXCLUSIVAMENTE NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA COMPANHIA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CVM E DA B3 INDICADOS A SEGUIR:**

**COMPANHIA**

**Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.**

<https://ri.lavvi.com.br> (neste website clicar em “Demais Documentos da Oferta” e, então, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” e “Anúncio de Encerramento”).

**ACIONISTA VENDEDOR**

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

<https://cyrela.globalri.com.br/pt> (neste website clicar em “Informações Financeiras” depois “Ofertas Públicas de Ações”, em arquivo “2020”, escolher o link específico de cada aviso, anúncio ou comunicado da Oferta.)



## COORDENADORES DA OFERTA

### *Coordenador Líder*

#### **Banco BTG Pactual S.A.**

<https://www.btgpactual.com/home/investment-bank> (neste website, clicar em “Mercado de Capitais - Download”, depois clicar em “2020” e, a seguir, logo abaixo de “Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.” escolher o link específico de cada aviso, anúncio ou comunicado da Oferta).

#### **Banco Bradesco BBI S.A.**

[https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas\\_Publicas/Default.aspx](https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx) (neste website, identificar “IPO Lavvi” e, posteriormente, escolher o link específico de cada aviso, anúncio ou comunicado da Oferta).

#### **Banco Itaú BBA S.A.**

<http://www.itaubba.com.br/pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste website, clicar em “Lavvi Empreendimentos S.A.” e, posteriormente, clicar em “2020” e, em seguida, em “Oferta Pública Inicial de Ações (IPO)”, e escolher o link específico de cada aviso, anúncio ou comunicado da Oferta”).

#### **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

<http://www.xpi.com.br> (neste website, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Lavvi – Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.” e então, escolher o link específico de cada aviso, anúncio ou comunicado da Oferta”).

## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br), em tal página, no campo "Acesso Rápido", acessar "Ofertas Públicas em Análise", em seguida, no quadro "Tipo de Oferta", linha Ações, selecionar o link com o volume na coluna "Primárias", na sequência, no quadro, acessar o link do número do processo correspondente à "Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.", e no quadro da referente à “Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.”, acessar os links do “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”.

#### **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

[http://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/](http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/) (neste website acessar “Ofertas em andamento”, na página “Empresas”, clicar em “Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.” link no qual serão disponibilizados os anúncios e avisos da Oferta).

Nos termos do art. 4º da Instrução CVM 400, o Acionista Vendedor Pessoa Física (que conta com endereço comercial na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º Andar, Cj. 84 Parte, cidade de São Paulo, estado de São Paulo), e a RH, na qualidade de acionistas vendedores da Oferta, foram dispensados pela CVM de divulgar o Aviso ao Mercado, bem como sua nova disponibilização (com o logotipo das Instituições Consorciadas), o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais Anúncios de Retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta, uma vez que os Acionistas Vendedores não possuem página própria registrada na rede mundial de computadores para este fim.



## INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS

Informações adicionais sobre as Instituições Consorciadas podem ser obtidas nas dependências das Instituições Consorciadas credenciadas junto à B3 para participar da Oferta, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 (<http://www.b3.com.br>).

Este Anúncio de Início não constitui uma oferta de venda de Ações nos Estados Unidos da América ou em qualquer outra jurisdição em que a venda seja proibida, sendo que não será realizado nenhum registro da Oferta ou das Ações na SEC ou em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto o Brasil. As Ações não poderão ser ofertadas ou vendidas nos Estados Unidos da América ou a pessoas consideradas *U.S. persons*, conforme definido no Regulamento S, sem que haja o registro sob o *Securities Act*, ou de acordo com uma isenção de registro nos termos do *Securities Act*. A Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta não pretendem registrar a Oferta ou as Ações nos Estados Unidos da América ou em qualquer outra agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país.

O Prospecto Definitivo e o Formulário de Referência anexo, contém informações adicionais e complementares a este Anúncio de Início e sua leitura possibilita uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.

**Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre a Companhia, a Oferta, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta alertam os investidores que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes do Prospecto Preliminar, do Prospecto Definitivo e do Formulário de Referência.**

**LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES “SUMÁRIO DA COMPANHIA - PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DA COMPANHIA” E “FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA” DO PROSPECTO DEFINITIVO, BEM COMO A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE AÇÕES QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

**“O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA, BEM COMO SOBRE AS AÇÕES A SEREM DISTRIBUÍDAS.”**

## INADEQUAÇÃO DA OFERTA

A Oferta é inadequada aos investidores que não se enquadrem nas definições de Investidor Não Institucional ou de Investidor Institucional. Uma decisão de investimento nas Ações requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao investidor uma análise detalhada dos negócios da Companhia, mercado de atuação e os riscos inerentes aos negócios da Companhia, que podem, inclusive, ocasionar a perda integral do valor investido. Recomenda-se que os interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação da adequação da Oferta ao perfil de investimento, dos riscos inerentes aos negócios da Companhia e ao investimento nas Ações.



O investimento em ações representa um investimento de risco, pois é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir em ações estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive àqueles relacionados às Ações, à Companhia, ao setor em que atua, aos seus acionistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos no Prospecto Definitivo e no Formulário de Referência, e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em Ações não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há qualquer classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de subscrever, adquirir Ações ou, com relação à qual o investimento em ações seria, no entendimento da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores da Oferta, inadequado.



São Paulo, 01 de setembro de 2020.

#### Coordenadores da Oferta



Coordenador Líder e Agente Estabilizador



#### Instituições Consorciadas

