

MELHOR TRIMESTRE DO ANO EM LANÇAMENTOS E VENDAS (SEGUNDO MELHOR TRI DA HISTÓRIA), COM R\$ 909 MILHÕES E R\$ 709 MILHÕES, RESPECTIVAMENTE*

EM 2023, LAVVI LANÇA R\$ 2,2 BILHÕES E VENDE R\$ 1,7 BILHÃO NA VISÃO TOTAL OU R\$ 1,2 BILHÃO NO %LAVVI (+10% A/A)

*vide detalhamento das visões 100% e %Lavvi no quadro mais abaixo

São Paulo, 23 de janeiro de 2024 – A Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. (B3: LAVV3), comunica a prévia de seus resultados operacionais do 4º trimestre (4T23) e do ano de 2023. Os resultados são preliminares e não auditados, sujeitos à revisão.

DESTAQUES 4T23

- **Lançamentos: R\$ 907 milhões** no 4T23 marcou nosso maior trimestre do ano, inclusive acima do 2T23 quando foi lançado o Saffire (maior empreendimento da Companhia). Os projetos lançados foram o *Novo Barra Funda* (100% Lavvi) e *Casa Eden* (45% Lavvi), ambos em novembro. No ano, foram **R\$ 2,2 bilhões** lançados na visão total (-13% vs. 2022), ou **R\$ 1,5 bilhão** no %Lavvi (-11% A/A).
- **Vendas líquidas: R\$ 710 milhões** no trimestre na visão total ou **R\$ 441 milhões** no %Lavvi, -16% vs. 4T22. A redução A/A reflete a colocação com muito sucesso no 4T22 do *Galleria Klabin* e da primeira fase do *Eden*. Em 2023, as vendas líquidas somaram **R\$ 1,7 bilhão** (-2% A/A) e **R\$ 1,2 bilhão** no %Lavvi, +10%;
- **VSO (vendas sobre oferta):** ótimo resultado de **27%** no trimestre e de **47%** no ano;
- **Geração/Queima de caixa¹:** queima de **R\$82 milhões** no tri (ou **-R\$3 milhões** na visão ex-terrenos). No ano, foram **R\$202 milhões** de queima de caixa (ou **geração de R\$110 milhões** na visão ex-terrenos).
- **Estoque: R\$1,8 bilhão** (visão 100%), com apenas **0,6%** de estoque pronto. Estoque de **R\$1,4 bi** no %Lavvi;
- **Landbank: R\$4,6 bilhões** (visão 100%), considerando os terrenos já escriturados até 30/dez. Somando um terreno a escriturar, o landbank totaliza **~R\$7 bilhões** (visão 100%) ou R\$ 5,2 bi no %Lavvi.

(1) todos os valores informados de geração e/ou queima de caixa estão ajustados pelos dividendos e/ou recompras e está informado no próprio texto quando ajustados também pela aquisição de terrenos.

Destques								
Lançamentos	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
VGV Total (R\$ mil) ⁽²⁾	906.676	-	N/A	1.458.669	-38%	2.229.978	2.557.219	-13%
VGV Líquido 100% (R\$ mil) ⁽³⁾	848.526	-	N/A	1.163.047	-27%	2.074.368	2.150.023	-4%
VGV Líquido %Lavvi (R\$ mil) ⁽⁴⁾	473.601	-	N/A	806.871	-41%	1.472.113	1.644.842	-11%
Participação da Lavvi no total dos Lançamentos	56%	N/A	N/A	69%	-13,6 p.p.	71%	77%	-5,5 p.p.
Número de Projetos/Fases Lançados	2	-	N/A	2	0%	4	6	-33%
Número de Unidades Lançadas	879	-	N/A	1.341	-34%	1.300	2.524	-48%
Preço Médio Lançado (R\$/m ²)	11.107	-	N/A	12.856	-14%	16.091	11.760	37%
Preço Médio Lançado (R\$ mil/unid.)	1.031	-	N/A	1.088	-5%	1.715	1.013	69%
Área Útil Lançada (m ²)	81.633	-	N/A	113.461	-28%	138.589	217.447	-36%
Vendas Líquidas	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Vendas Totais (R\$ mil) ⁽²⁾	710.361	280.929	153%	1.022.322	-31%	1.710.304	1.752.466	-2%
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil) ⁽³⁾	670.056	242.422	176%	764.136	-12%	1.582.515	1.402.503	13%
Vendas Líquidas %Lavvi (R\$ mil) ⁽⁴⁾	441.047	192.859	129%	526.417	-16%	1.169.442	1.059.715	10%
Participação da Lavvi no total de Vendas Líquidas	66%	80%	-13,7 p.p.	69%	-3,1 p.p.	74%	76%	-1,7 p.p.
Número de Unidades Vendidas	670	135	396%	1.166	-43%	1.216	1.977	-38%
Geração (Consumo) de Caixa ¹	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Geração (Consumo) de Caixa (ex-Terrenos)	(2.991)	17.862	N/A	65.438	N/A	109.264	293.653	-63%
(-) Terrenos	(79.193)	(166.064)	-52%	(167.244)	-53%	(311.898)	(205.133)	52%
Geração (Consumo) de Caixa	(82.184)	(148.201)	-45%	(101.806)	-19%	(202.634)	88.520	N/A

(2) VGV incluindo a participação da Lavvi somada às participações de parceiros incorporadores, permuta e comissão.

(3) VGV líquido de comissão e permuta, incluindo a participação da Lavvi somada às participações de parceiros.

(4) VGV líquido de comissão e permuta, considerando somente a participação da Lavvi nos empreendimentos.

LANÇAMENTOS

No 4T23, realizamos o lançamento de dois empreendimentos, o **Novo Barra Funda**, na região da Barra Funda e o **Casa Eden**, na região do Brooklin, sendo este em parceria com a Cyrela. Ambos ficam em São Paulo, totalizando um VGV de R\$ 907 milhões. Este foi o melhor trimestre de lançamentos de 2023 e o segundo melhor da histórica da Companhia.

Primeiro lançamento do trimestre, assim como da marca **Novvo**, o **Novvo Barra Funda** teve 676 unidades ofertadas entre as modalidades HIS (Minha Casa, Minha Vida), studios NR e aptos. residenciais, com plantas de 20m² a 41m², em opções de 1 a 2 dormitórios, distribuídas em 3 torres, com VGV potencial de R\$ 175 milhões, correspondentes à primeira fase do projeto. Distante apenas 300m do Terminal da Barra Funda, o projeto inclui piscina com deck molhado e solarium, duas churrasqueiras, quadra recreativa, espaço fitness, lavanderia e muitos outros atrativos. **Ao final do trimestre, o empreendimento encontrava-se 63% vendido (em VGV).**



novvo
Empreendimentos Imobiliários

- ✓ **Lançamento:** novembro/2023
- ✓ **Unidades:** 676
- ✓ **Unidades ex-permuta:** 676
- ✓ **VGV:** R\$175 milhões
- ✓ **VGV ex-permuta:** R\$175 milhões
- ✓ **Localização:** Barra Funda, São Paulo
- ✓ **Padrão:** Econômico
- ✓ **Entrega:** dezembro/2025
- ✓ **%Lavvi:** 100%
- ✓ **% Vendas (VGV):** 63%
- ✓ **% Vendas (un.):** 59%

Ainda em novembro de 2023, foi lançado o **Casa Eden**, representado por duas torres do nosso projeto em parceria com a Cyrela (a Lavvi tem 45% de participação). Juntas, as torres somam um VGV de R\$719 milhões líquidos de permuta. Ao final do 4T23, este projeto recém-lançado alcançou **45% do VGV vendido**.

Com este lançamento somado aos realizados no 4T22 e 1T23, o **Eden como um todo, já totaliza R\$ 2,1 bilhões lançados** (visão 100% com permuta), em 6 torres lançadas e encontrando-se **80% vendido** (unidades) e **65% vendido** (em VGV).

Resta ainda uma torre residencial para ser lançada neste ano de 2024, com VGV potencial de aproximadamente R\$ 250 milhões na visão 100%.

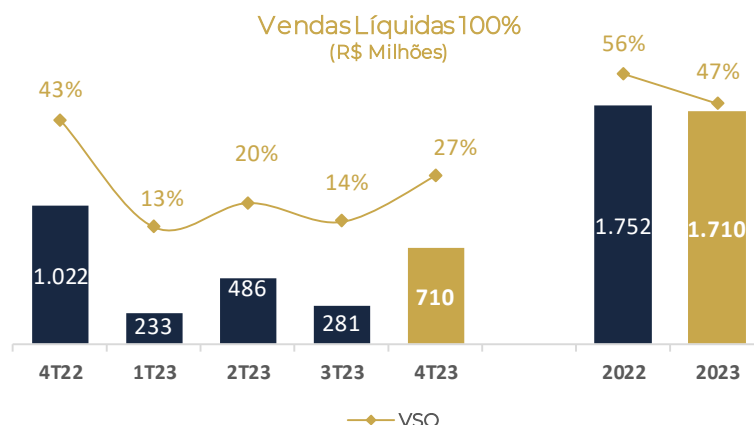


- ✓ **Lançamento:** novembro/2023
- ✓ **Unidades:** 203
- ✓ **Unidades ex-permuta:** 194
- ✓ **VGV:** R\$732 milhões
- ✓ **VGV ex-permuta:** R\$719 milhões
- ✓ **Localização:** Brooklin, São Paulo
- ✓ **Padrão:** Alto
- ✓ **Entrega:** novembro/2027
- ✓ **%Lavvi:** 45%
- ✓ **% Vendas (VGV):** 45%
- ✓ **% Vendas (un.):** 45%

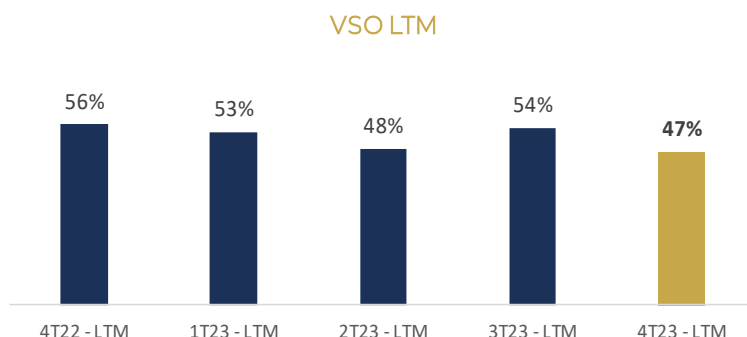
VENDAS E DISTRATOS

As vendas líquidas contratadas no 4T23 totalizaram R\$710 milhões, redução de 31% (A/A) ante a forte base comparativa do 4T22, quando foram lançados os empreendimentos *Galleria Klabin* e a primeira fase do *Eden*.

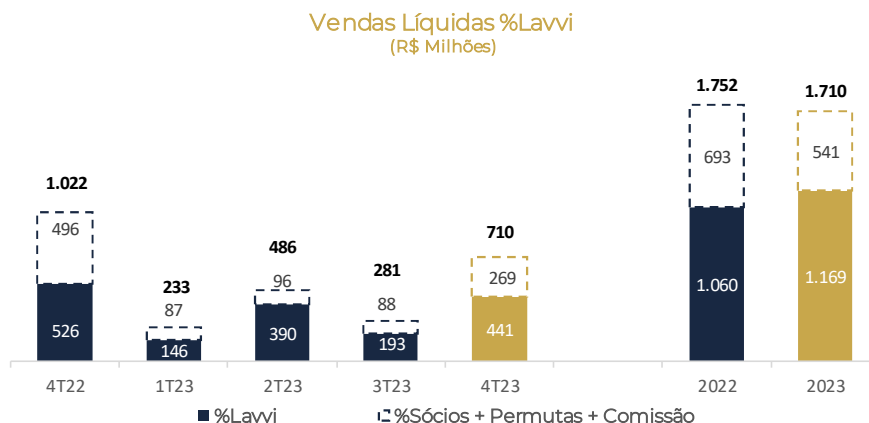
Do total de vendas, 61% representam as vendas de lançamentos, sendo 45% do *Casa Eden* e 16% do *Novvo Barra Funda*. Com isso, os 39% das demais vendas representam os empreendimentos em estoque, que tiveram ótima performance no ano. A média mensal de vendas líquidas alcançou R\$ 48 milhões, superior ao dobro do nível mensal que a Companhia registrou no ano anterior. Esta média é calculada excluindo as vendas dos lançamentos realizados no trimestre e tri imediatamente anterior. A VSO consolidada (vendas sobre oferta, em VGV) registrou 27% no trimestre.



Na visão anual, a VSO consolidada registrou 47%, conforme gráfico, patamar consistentemente elevado.



Excluindo as permutas e as comissões, as vendas líquidas %Lavvi totalizaram R\$441 milhões no trimestre. No ano, foram R\$ 1,2 bilhão (+10% A/A). Vale ressaltar que essa visão abaixo já inclui os 45% da Lavvi no produto Eden.



Os distratos reduziram em relação ao 3T23 registrando R\$22 milhões no período. Este valor corresponde a 12 unidades, das quais 6 foram trocadas por outras unidades e 2 foram revendidas dentro do próprio trimestre.

Vendas (R\$ Mil)	4T23	3T23	T/T	4T22	A/A	2023	2022	A/A
Vendas Brutas 100%	732.381	310.036	136,2%	1.035.106	(29,2%)	1.819.394	1.810.741	0,5%
Distratos 100%	22.021	29.107	(24,3%)	12.785	72,2%	109.090	58.275	87,2%
Vendas Líquidas 100%	710.361	280.929	152,9%	1.022.322	(30,5%)	1.710.304	1.752.466	(2,4%)
Vendas Líquidas %Lavvi	441.047	192.859	128,7%	526.417	(16,2%)	1.169.442	1.059.715	10,4%
Distratos / Vendas Brutas	3%	9%	-6 p.p.	1%	2 p.p.	6%	3%	3 p.p.

ESTOQUE

Ao final do 4T23, o estoque a valor de mercado era de R\$1,8 bilhão, correspondendo a 1171 unidades. Do estoque total, em VGV: i) **83%** correspondem aos produtos lançados a partir de 2022 (inclusive), ii) **75%** correspondem a projetos em fase de obras, iii) apenas **17** unidades correspondem ao estoque concluído. É importante destacar que, excluindo os produtos com estoque zerado, os empreendimentos apresentam média ponderada de **82%** de suas unidades vendidas.

Na tabela abaixo, destacamos a variação do % vendido em unidades do **Villa Versace** ante o 3T23. Foram **41 unidades vendidas só em dezembro**, crescendo este percentual em 10 p.p. no trimestre.

Empreendimento	Status	Lançamento	VGV ¹	VGV Lavvi ¹	Unidades	Estoque	% Vendido (un.)	% Vendido (VGV)
Praça Piratininga	Pronto	mai-16	-	-	396	0	100,0%	100,0%
Praça Mooca	Pronto	jun-17	640	326	400	1	99,8%	99,7%
Movva	Pronto	set-17	-	-	258	0	100,0%	100,0%
Palazzo Vila Mariana	Pronto	mai-18	-	-	99	0	100,0%	100,0%
Vitralli Moema	Pronto	out-18	-	-	273	0	100,0%	100,0%
Nativ Tatuapé	Pronto	mai-19	-	-	352	0	100,0%	100,0%
Moema by Cyrela	Pronto	jun-19	1.450	580	65	4	93,8%	98,8%
One Park Perdizes	Pronto	out-19	0	0	120	0	100,0%	100,0%
Wonder by Praças da Cidade	Pronto	out-20	9.208	4.694	272	12	95,6%	95,4%
Lumiere	Em Obras	nov-20	4.064	4.064	370	7	98,1%	98,7%
Villa Versace	Em Obras	jun-21	166.653	166.653	449	48	89,3%	77,6%
Wonder Ipiranga	Em Obras	ago-21	87.187	87.187	576	138	76,0%	74,5%
Grand Vitralli	Em Obras	out-21	48.100	38.480	408	95	76,7%	76,9%
High Wonder	Em Obras	fev-22	3.975	2.026	258	4	98,4%	98,2%
Verdant	Em Obras	abr-22	5.326	5.326	174	4	97,7%	98,2%
Green View	Em Obras	jun-22	136.249	136.249	408	66	83,8%	58,8%
Grand Square	Em Obras	ago-22	143.693	114.954	343	201	41,4%	38,7%
Galleria Klabin	Em Obras	nov-22	101.024	101.024	589	38	93,5%	81,9%
Eden Park by Dror	Em Obras	nov-22/mar-23	267.981	120.592	1.020	135	86,8%	64,9%
Saffire Elie Saab	Em Obras	mai-23	394.541	394.541	153	28	81,7%	53,3%
Novvo Barra Funda	Lançamento	nov-23	62.690	62.690	676	279	58,7%	63,0%
Casa Eden East & Mall	Lançamento	nov-23	185.886	83.649	129	63	51,2%	51,8%
Casa Eden West	Lançamento	nov-23	202.567	91.155	74	48	35,1%	37,5%
Total	-	-	1.821.234	1.414.191	7.862	1.171	81,6%	72,4%

¹ R\$ Milhares

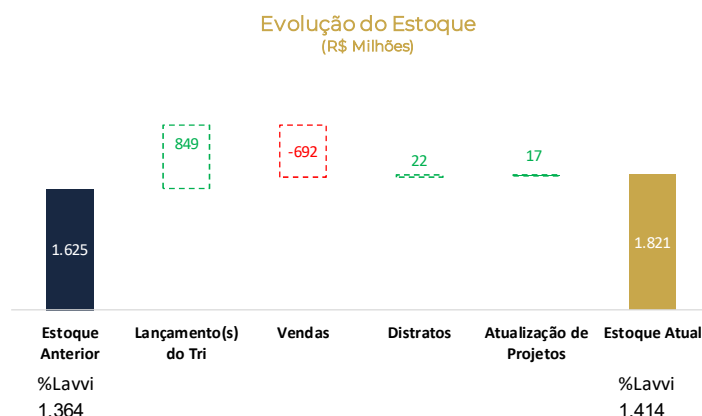
Lançamento: projetos lançados no trimestre;

Stand de Vendas: projetos lançados em períodos anteriores, porém sem obra iniciada ou com obra iniciando neste trimestre;

Em Obras: projetos com obras em andamento;

Pronto: projetos prontos.

No gráfico abaixo apresentamos a evolução do estoque em relação ao 3T23, visão 100%¹.



¹ Líquido de comissão e permuta

ENTREGAS

No 4º trimestre de 2023, a Companhia entregou o **Wonder by Praças da Cidade**, que terminou o ano 95% vendido, tanto em unidades como em VGV. Até o momento, já foram entregues 250 unidades sem revistoria.



WONDER

BY PRAÇAS DA CIDADE

- ✓ VGV: R\$188 milhões
- ✓ Unidades: 272
- ✓ Lançamento: out./20
- ✓ Entrega: dez./23

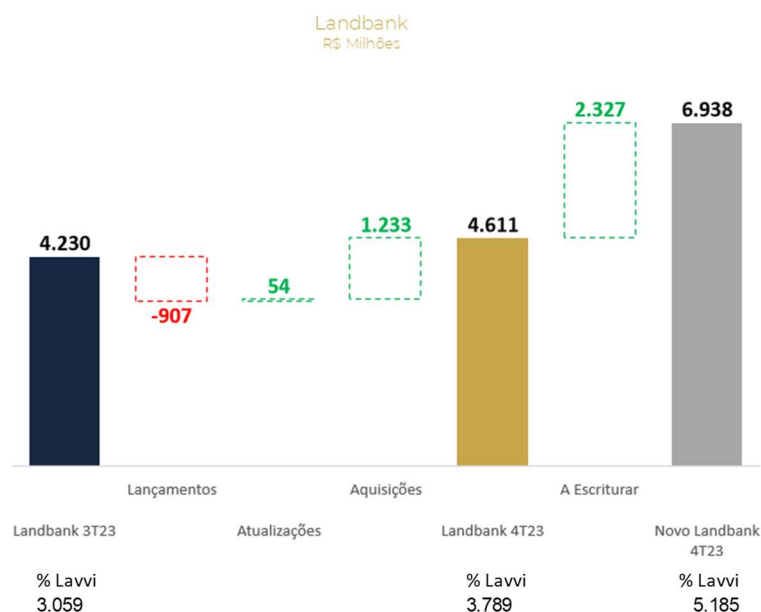
LANDBANK

No 4º trimestre de 2023 a Companhia adquiriu dois terrenos muito bem localizados, ambos na capital paulista e 100% Lavvi, que juntos têm um VGV potencial de aproximadamente R\$ 1,2 bilhão. O maior deles está localizado na região do Paraíso, em uma área de 5.600m², onde a Companhia estima desenvolver um projeto de altíssimo padrão, com **VGV potencial de ~ R\$ 900 milhões**, distribuídos em 2 torres e com uma área de lazer fantástica. Foi adquirido em caixa, com uma parcela paga no ato e o restante parcelado.

O outro terreno fica no bairro da **Chácara Klabin**, região onde a Companhia já coleciona alguns empreendimentos de bastante sucesso, como o **Lumiere** e o **Galleria Klabin**. Possui uma área de 3.100m², onde a Lavvi vislumbra a realização de um projeto de alto padrão, com apartamentos amplos e **VGV potencial de ~ R\$ 350 milhões**, em torre única, com lazer completo, incluindo piscinas coberta e descoberta, quadra de tênis, e muitos outros atrativos. Foi comprado principalmente em permuta, com parte do pagamento também em dinheiro.

Com isso, ao final do 4T23, o **landbank** totalizava R\$ 7 bilhões (visão 100%) ou R\$ 5,2 bilhões na participação Lavvi. A forma de aquisição deste *landbank* se deu/dará 84% via caixa (no tempo) e 16% via permuta, sendo a Lavvi **sócia majoritária em praticamente todos os projetos**, com participação média de **75%**. Portanto, a Companhia está com um banco de terrenos bastante confortável nos segmentos de médio a alto padrão para lançamentos de 2024 e 2025.

Quanto ao Minha Casa, Minha Vida, além do projeto recém lançado na Barra Funda, a Companhia está em negociações bastante avançadas em um terreno de 7.500m², com VGV potencial de R\$ 190 milhões e seguindo a filosofia de buscar preferencialmente terrenos grandes, que permitem desenvolver projetos com lazer completo e infraestrutura de qualidade.



R\$ Milhões	Luxo	Alto	Médio-Alto	Médio	Econômico	Total
Zona Norte						0
Zona Oeste					128	128
Centro		1.888	295		91	2.274
Zona Leste			1.137			1.137
Zona Sul		1.072	2.327			3.399
Total	0	2.960	3.759	0	219	6.938

Econômico: projetos com preço médio de até 8.000 R\$/m²;

Médio: projetos com preço médio de 8.001 R\$/m² até 9.501 R\$/m²;

Médio-Alto: projetos com preço médio de 9.501 R\$/m² até 13.500 R\$/m²;

Alto: projetos com preço médio de 13.501 R\$/m² até 20.000 R\$/m²;

Luxo: projetos com preço médio acima de 20.000 R\$/m²;

Sobre a Lavvi: A Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Lavvi" ou "Companhia") atua na incorporação e construção de empreendimentos imobiliários residenciais, para os segmentos médio, médio-alto, alto padrão e luxo localizados na capital de São Paulo. A Lavvi integra o Novo Mercado da B3 e é negociada com o código LAVV3.

Sobre a Nowo: A Nowo Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Nowo") atua na incorporação e construção de empreendimentos imobiliários residenciais e para o segmento econômico (Minha Casa Minha Vida) localizados na capital de São Paulo. A Nowo é uma empresa Lavvi, que integra o Novo Mercado da B3 e é negociada com o código LAVV3.

Cadastre-se no mailing de RI para receber todas as novidades do Grupo Lavvi.

Para informações adicionais, favor entrar em contato com:

Relações com Investidores

Telefone: (11) 4210-1377 r.: 7051

Celular: (11) 99102-8645

Twitter: @rilavvi

ri@lavvi.com.br | ri.lavvi.com.br