

MELHOR PRIMEIRO TRIMESTRE DA HISTÓRIA DA LAVVI, COM CRESCIMENTOS DE 3 DÍGITOS A/A SUPERIORES A 300%

**LAVVI LANÇA R\$ 820 MILHÕES E VENDE R\$ 803 MILHÕES NO TRI (visão total)
DOS QUAIS R\$ 694 MILHÕES NA PARTICIPAÇÃO LAVVI**

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

São Paulo, 17 de abril de 2024 – A Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. (B3: LAVV3), comunica a prévia de seus resultados operacionais do 1T24. Os resultados são preliminares e não auditados, sujeitos à revisão.

DESTAQUES 1T24

- **Lançamentos:** R\$ 820 milhões no *Alive Home Resort* marcou nosso maior primeiro trimestre da história. Em terreno superior a 18 mil m² de área, o projeto está com 3 de 4 torres lançadas;
- **Vendas líquidas:** R\$ 803 milhões no tri (visão total) ou R\$ 694 milhões no %Lavvi, impressionantes 376% superiores A/A, impulsionados pela ótima 1ª fase do projeto *Alive*;
- **VSO (vendas sobre oferta):** expressivos 30% no trimestre e 54% na visão LTM (últimos 12 meses);
- **Queima de caixa¹:** R\$ 77 milhões no tri (ou geração de R\$ 16 milhões na visão ex-terrenos);
- **Estoque:** R\$ 1,8 bilhão (visão 100%), com apenas 0,5% concluído. Estoque de R\$ 1,5 bi no %Lavvi;
- **Landbank:** R\$ 6,6 bilhões (visão 100%) ou R\$ 4,7 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.

Destaque					
Lançamentos	1T24	4T23	T/T (%)	1T23	A/A (%)
VG Total (R\$ mil) ⁽²⁾	819.857	906.676	-10%	436.093	88%
VG Líquido 100% (R\$ mil) ⁽³⁾	784.521	848.526	-8%	413.329	90%
VG Líquido %Lavvi (R\$ mil) ⁽⁴⁾	784.521	473.601	66%	185.998	322%
Participação da Lavvi no total dos Lançamentos	100%	56%	44,2 p.p.	45%	55,0 p.p.
Número de Projetos/Fases Lançados	1	2	-50%	1	0%
Número de Unidades Lançadas	1.094	879	24%	268	308%
Preço Médio Lançado (R\$/m ²)	10.443	11.107	-6%	15.912	-34%
Preço Médio Lançado (R\$ mil/unid.)	749	1.031	-27%	1.627	-54%
Área Útil Lançada (m ²)	78.506	81.633	-4%	27.407	186%
Vendas Líquidas	1T24	4T23	T/T (%)	1T23	A/A (%)
Vendas Totais (R\$ mil) ⁽²⁾	803.370	710.361	13%	233.128	245%
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil) ⁽³⁾	770.986	670.056	15%	222.962	246%
Vendas Líquidas %Lavvi (R\$ mil) ⁽⁴⁾	694.281	441.047	57%	145.874	376%
Participação da Lavvi no total de Vendas Líquidas	90%	66%	24,2 p.p.	65%	24,6 p.p.
Número de Unidades Vendidas	1.145	670	71%	165	594%
Geração (Consumo) de Caixa ¹	1T24	4T23	T/T (%)	1T23	A/A (%)
Geração (Consumo) de Caixa (ex-Terrenos)	16.513	(3.307)	N/A	38.074	-57%
(-) Terrenos	(93.541)	(79.193)	18%	(27.726)	237%
Geração (Consumo) de Caixa	(77.028)	(82.499)	-7%	10.348	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 1T24 realizamos o lançamento de um empreendimento, o **Alive Home Resort**. Foram ofertadas neste momento 1.085 unidades residenciais, com tipologias e metragens variadas de 24m² (nos studios) a 188m² em apartamentos residenciais de até 4 dormitórios e até 3 vagas de garagem, além de 9 lojas. **Isto corresponde a uma primeira e maior parcela do projeto, com um VGV potencial nesta fase de R\$ 820 milhões.** Dado o sucesso de vendas desta fase, a Companhia optou por antecipar o lançamento da próxima fase para o corrente ano de 2024, com um VGV incremental de R\$ 356 milhões. Com isso, o VGV total potencial do projeto, em suas 4 torres, se aproxima de **R\$ 1,2 bilhão de reais.**

Com estrutura de clube, o empreendimento conta com inúmeras atrações, como por exemplo: complexo aquático de mais de 1.000m² de área, piscina descoberta com raia de 50m e infantil, piscina coberta com raia de 25m, spa, quadra poliesportiva, quadras de tênis e beach tênis, academia com mais de 650m², incluindo assessoria esportiva da BodyCare, escola de inglês Red Balloon, salão de beleza 1,2,3 Beauty, pet care Zazuu, entre outras.

Com menos de 1 mês entre o início das vendas - que começaram em março - e o fechamento do tri, **a 1ª fase está 62% vendida.** Este número foi favorecido pela negociação e venda conjunta de uma das torres para um fundo de investimento.

Devido às características deste contrato com o fundo a Companhia ressalta que o reconhecimento contábil da venda desta torre somente entrará no 2T24.



alive
HOME RESORT



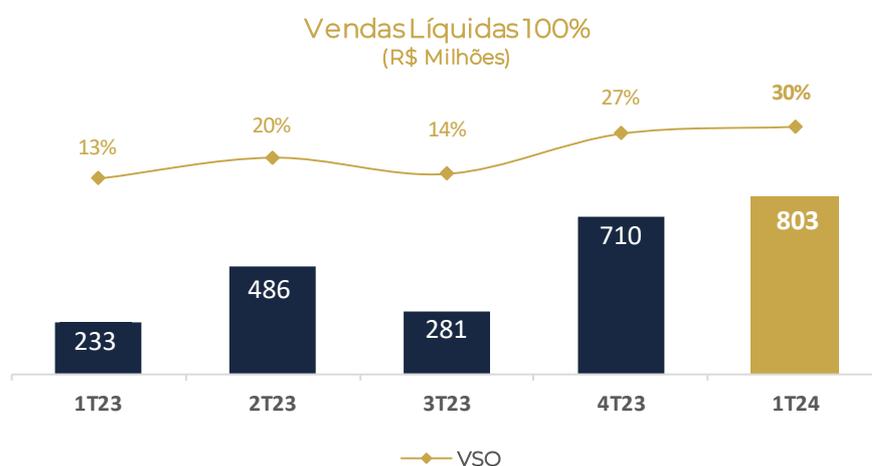
- ✓ **Lançamento:** março/2024
- ✓ **Unidades:** 1.085 unidades e 9 lojas
- ✓ **VGV:** R\$820 milhões
- ✓ **VGV ex-permuta:** R\$817 milhões
- ✓ **Localização:** Vila Prudente, São Paulo/SP
- ✓ **Padrão:** Médio
- ✓ **Entrega:** dez/2027
- ✓ **%Larvi:** 100%
- ✓ **% Vendido (un.):** 82%
- ✓ **% Vendido (VGV):** 62%

VENDAS E DISTRATOS

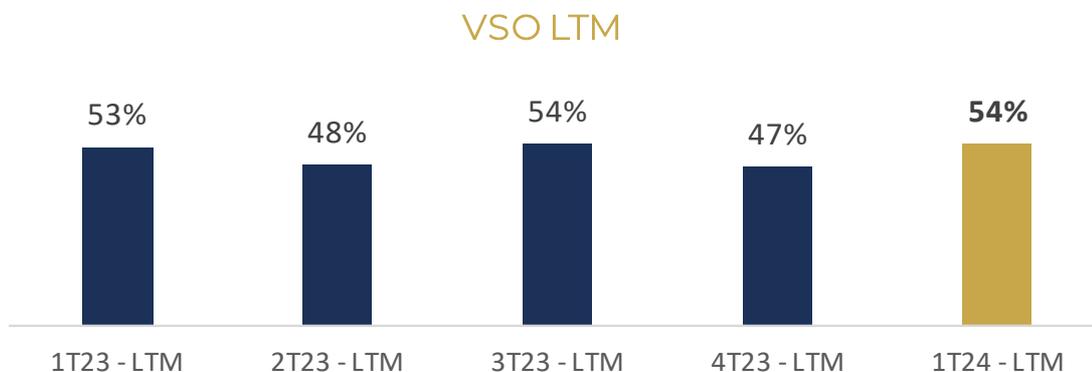
As vendas líquidas contratadas no 1T24 **totalizaram R\$803 milhões**, aumento de expressivos **245%** (A/A) ante o 1T23, trimestre sem lançamentos.

Do total de vendas, 63% representam as vendas do lançamento **Alive Home Resort**. Também foram destaques de vendas neste trimestre os empreendimentos **Casa Eden** e **Saffire**, que juntos representaram ~20% das vendas, além do **Novo Barra Funda** que agora já está com **86%** da primeira fase vendido. A média mensal de vendas líquidas **alcançou R\$ 51 milhões** no trimestre, **patamar bastante superior** ao nível mensal que a Companhia registrava neste mesmo período no ano anterior. Esta média é calculada excluindo as vendas dos lançamentos realizados no trimestre e tri imediatamente anterior.

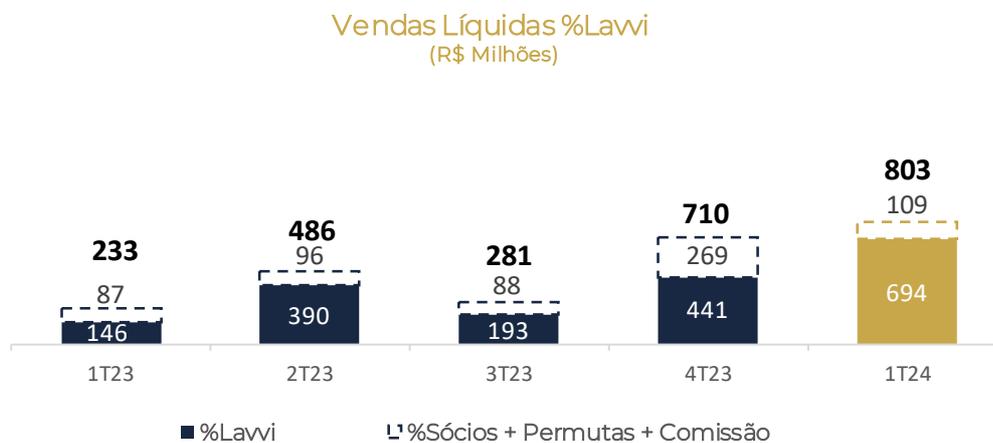
A VSO consolidada (vendas sobre oferta, em VGV) registrou **30%** no trimestre.



Na visão anual, a **VSO consolidada registrou 54%**, conforme gráfico, patamar consistentemente elevado, provavelmente a mais alta dentre os peers do segmento de médio-alto padrão.



Excluindo as permutas e as comissões, as vendas líquidas %Lavvi totalizaram R\$694 milhões no trimestre. Vale ressaltar que essa visão abaixo já inclui os 45% da Lavvi no produto Eden.



Os distratos registraram R\$34 milhões no trimestre. Este valor equivale a 4% das vendas brutas do trimestre e corresponde a 28 unidades, das quais 5 foram trocadas por outras unidades e 13 foram revendidas dentro do próprio trimestre.

Vendas (R\$ Mil)	1T24	4T23	T/T	1T23	A/A
Vendas Brutas 100%	837.837	732.381	14,4%	250.729	234,2%
Distratos 100%	34.467	22.021	56,5%	17.601	95,8%
Vendas Líquidas 100%	803.370	710.361	13,1%	233.128	244,6%
Vendas Líquidas %Lavvi	694.281	441.047	57,4%	145.874	375,9%
Distratos / Vendas Brutas	4%	3%	1 p.p.	7%	-3 p.p.

ESTOQUE

Ao final do 1T24, o estoque a valor de mercado era de R\$1,8 bilhão, correspondendo a 1.126 unidades. Do estoque total, em VGV: i) 83% correspondem aos produtos lançados a partir de 2022 (inclusive), ii) 68% 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 85% de suas unidades vendidas.

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	645	329	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	1.558	623	65	4	93,8%	98,7%
One Park Perdizes	Pronto	out-19	0	0	120	0	100,0%	100,0%
Wonder by Praças da Cidade	Pronto	out-20	7.014	3.576	272	9	96,7%	96,6%
Lumiere	Em Obras	nov-20	9.240	9.240	370	9	97,6%	97,1%
Villa Versace	Em Obras	jun-21	168.055	168.055	449	47	89,5%	77,4%
Wonder Ipiranga	Em Obras	ago-21	85.058	85.058	576	130	77,4%	75,4%
Grand Vitralli	Em Obras	out-21	39.952	31.962	408	74	81,9%	81,0%
High Wonder	Em Obras	fev-22	1.998	1.018	258	2	99,2%	99,1%
Verdant	Em Obras	abr-22	5.748	5.748	174	3	98,3%	98,1%
Green View	Em Obras	jun-22	125.474	125.474	408	61	85,0%	62,5%
Grand Square	Em Obras	ago-22	143.956	115.165	343	199	42,0%	39,0%
Galleria Klabin	Em Obras	nov-22	68.631	68.631	589	26	95,6%	87,9%
Eden Park by Dror	Em Obras	nov-22/mar-23	241.079	108.486	1.020	119	88,3%	81,0%
Saffire Elie Saab	Em Obras	mai-23	340.281	340.281	153	24	84,3%	59,8%
Novvo Barra Funda	Em Obras	nov-23	24.111	24.111	676	146	78,4%	86,0%
Casa Eden	Lançamento	nov-23	288.026	129.612	203	81	60,1%	58,5%
Alive Home Resort	Lançamento	mar-24	292.621	292.621	1.094	191	82,5%	62,4%
Total	-	-	1.843.446	1.509.988	8.956	1.126	84,9%	75,7%

¹ R\$ Milhares

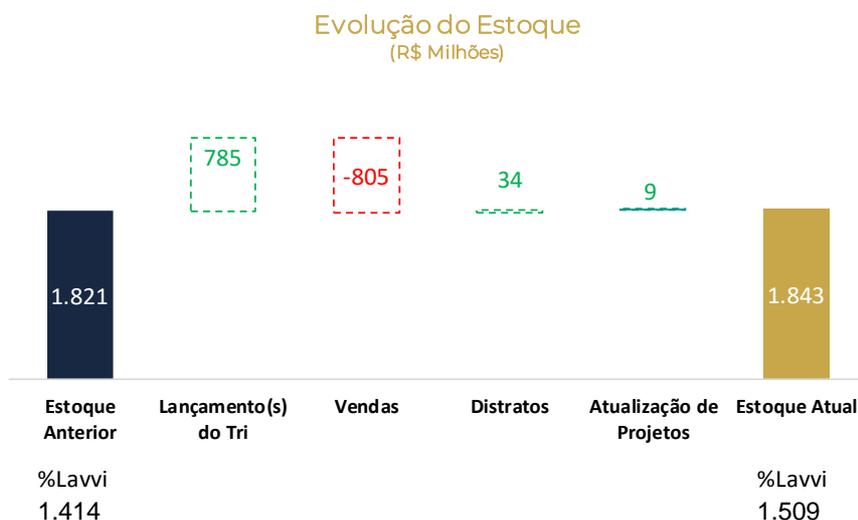
Lançamento: projetos lançados no trimestre;

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 4T23, visão 100%¹.



¹ Líquido de comissão e permuta

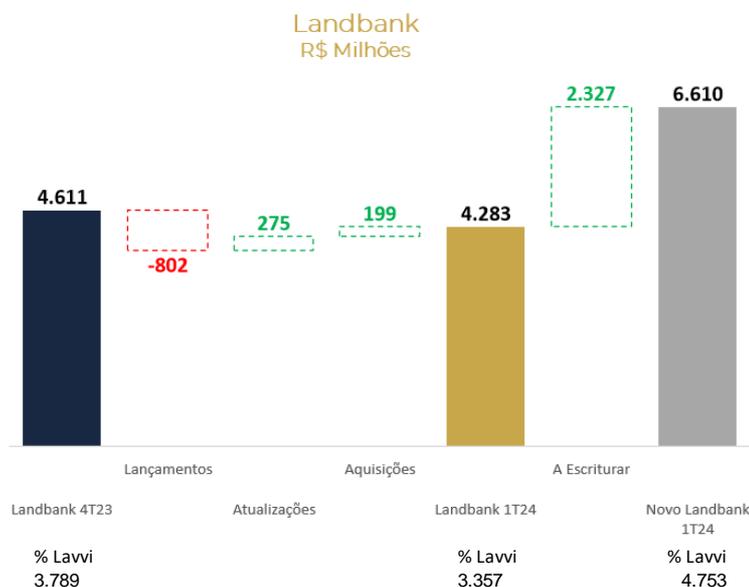
LANDBANK

No 1º trimestre de 2024 a Companhia adquiriu um terreno voltado para o segmento econômico, marca Novvo, que está localizado na região de Chácara Flora, em São Paulo. Possui uma área de 7.500m² e tem um VGV potencial de R\$ 199 milhões. Este é o segundo terreno da Novvo, que dá continuidade ao plano estratégico de crescer oportunamente no segmento. Foi adquirido em caixa, com uma parcela no ato e o restante parcelado.

Assim, ao final do 1T24, o **landbank** da Companhia totalizava R\$ 6,6 bilhões (visão 100%) ou R\$ 4,7 bilhões na participação Lavvi, deixando a Companhia muito confortável para os lançamentos da marca Lavvi tanto de 2024 como de 2025 nos segmentos de médio-alto padrão a luxo. Ainda assim seguimos continuamente buscando oportunidades para a reposição deste landbank na marca Lavvi, dado que a Companhia segue lançando novos projetos.

Ao mesmo tempo, seguimos buscando e negociando terrenos a serem direcionados para o segmento econômico, marca Novvo, para a qual precisamos formar o landbank de produtos a serem lançados de 2025 em diante.

A forma de aquisição do atual *landbank* se deu/dará 68% via caixa (no tempo) e 32% via permuta, sendo a Lavvi sócia majoritária em praticamente todos os projetos, com participação média de 72%.



R\$ Milhões	Luxo	Alto	Médio-Alto	Médio	Econômico	Total
Zona Norte						0
Zona Oeste					121	121
Centro		1.161	295		91	1.547
Zona Leste			356			356
Zona Sul	888	1.172	2.327		199	4.586
Total	888	2.333	2.978	0	411	6.610

Econômico: projetos com preço médio de até 9.500 R\$/m²;

Médio: projetos com preço médio de 9.501 R\$/m² até 12.000 R\$/m²;

Médio-Alto: projetos com preço médio de 12.001 R\$/m² até 14.000 R\$/m²;

Alto: projetos com preço médio de 14.001 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 Nowvo: A Nowvo Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Nowvo”) 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 Nowvo 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