



# LAVVI

Apresentação Institucional  
Novembro 2023



Visão Geral



LAVVI

Esta apresentação pode conter considerações futuras referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento da Lavvi Empreendimentos Imobiliários SA. Estas são apenas projeções e, como tal, baseiam-se exclusivamente nas expectativas da administração da Lavvi Empreendimentos Imobiliários SA em relação ao futuro do negócio e seu contínuo acesso a capitais para financiar o plano de negócios da Companhia. Tais considerações futuras dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores, além dos riscos apresentados nos documentos de divulgação arquivados pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários SA e estão, portanto, sujeitas a mudança sem aviso prévio.

# Um Caso Único

Fundada em parceria com o Grupo Cyrela, a Lavvi é focada na cidade de São Paulo



Expertise única e de acionistas referência **com mais de 35 anos de experiência** no segmento imobiliário

**Projetos icônicos e inovadores** customizados conforme demanda local

**Sponsorship da Família** e gestão experiente pronta para implementar a estratégia de crescimento.

**Landbank pronto** para entregar **Crescimento e Rentabilidade**, inclusive no segmento MCMV

Foco nas **regiões premium** da cidade de São Paulo



R\$ **6,6** bilhões no landbank<sup>1</sup>  
(R\$ 4,5 bi no %Lavvi)



R\$ **2,8** Bilhões de VGV Total<sup>2</sup> lançado  
(3T23 - LTM)



R\$ **795** milhões  
Receita Líquida  
(3T23 - LTM)



**100%** de projetos entregues no prazo

<sup>1</sup> Considera 100% de participação em 30/set., incluindo 1 terreno a escriturar;

<sup>2</sup> VGV incluindo a participação da Lavvi somada às participações de parceiros incorporadores, permuta e comissão.



Estrutura Independente completa

Gestão Estratégica



Estrutura Acionária

- 61% Grupo Controlador (Família / Cyrela)
- 39% Free float (Minoritários / Tarpon)

Caixa Líquido R\$ 316\* MM (data-base 30/set)

\*Conforme Earnings Release 3T23



# Trajeto Lavvi (parte 1 de 3)

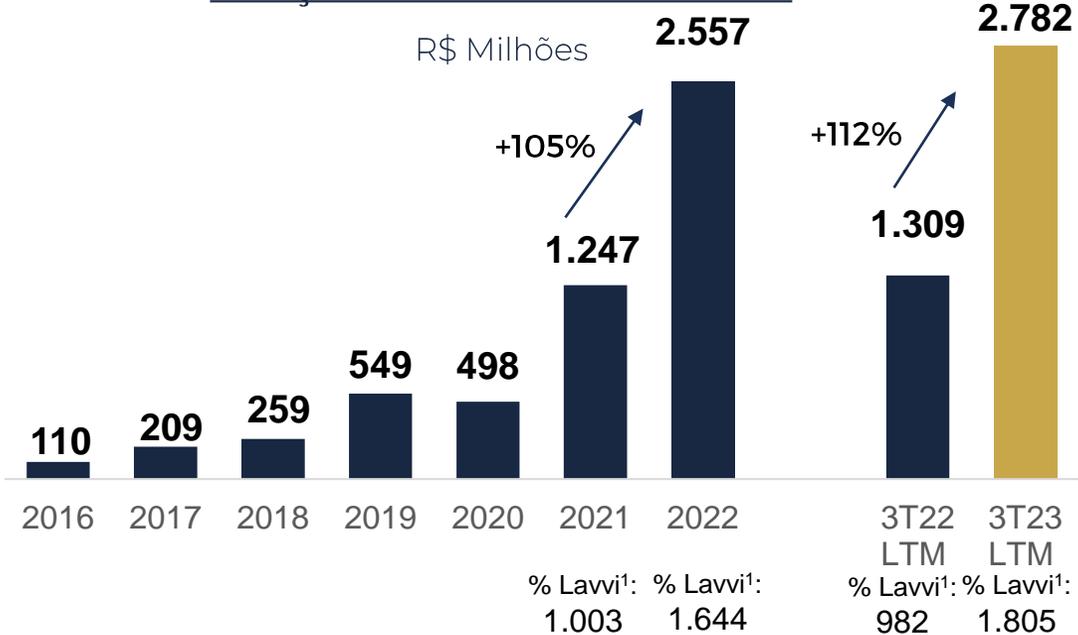


# Trajetoira Lavvi (parte 2 de 3)



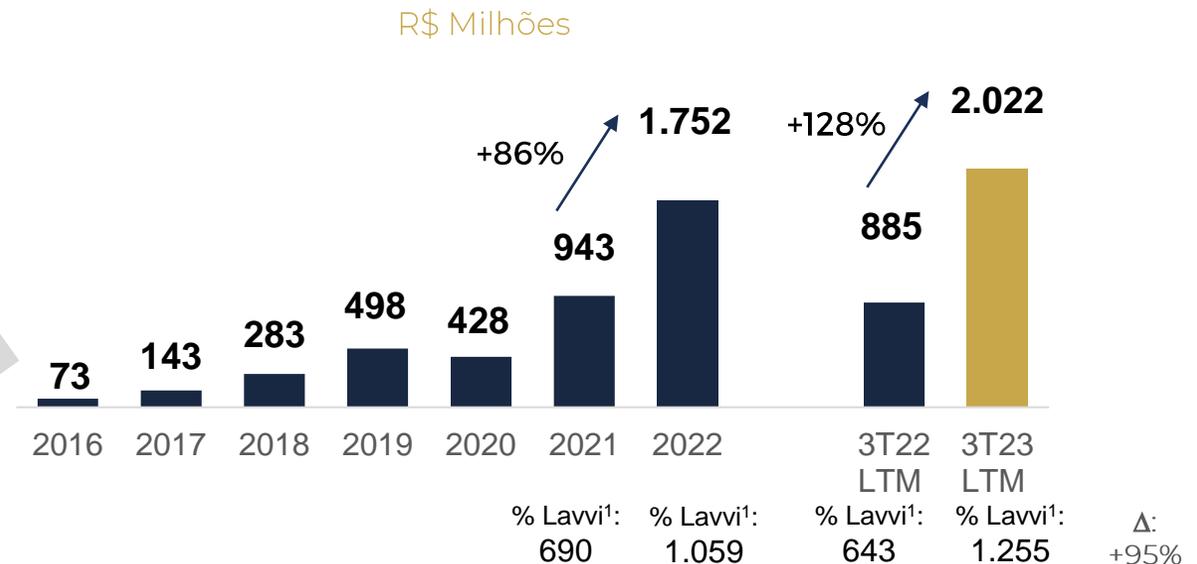
# Trajetória Lavvi em Números (parte 3 de 3)

## Lançamentos - Visão 100%



Crescimento nos lançamentos +112% (A/A) e recorde de vendas LTM, um incremento +128% (A/A)

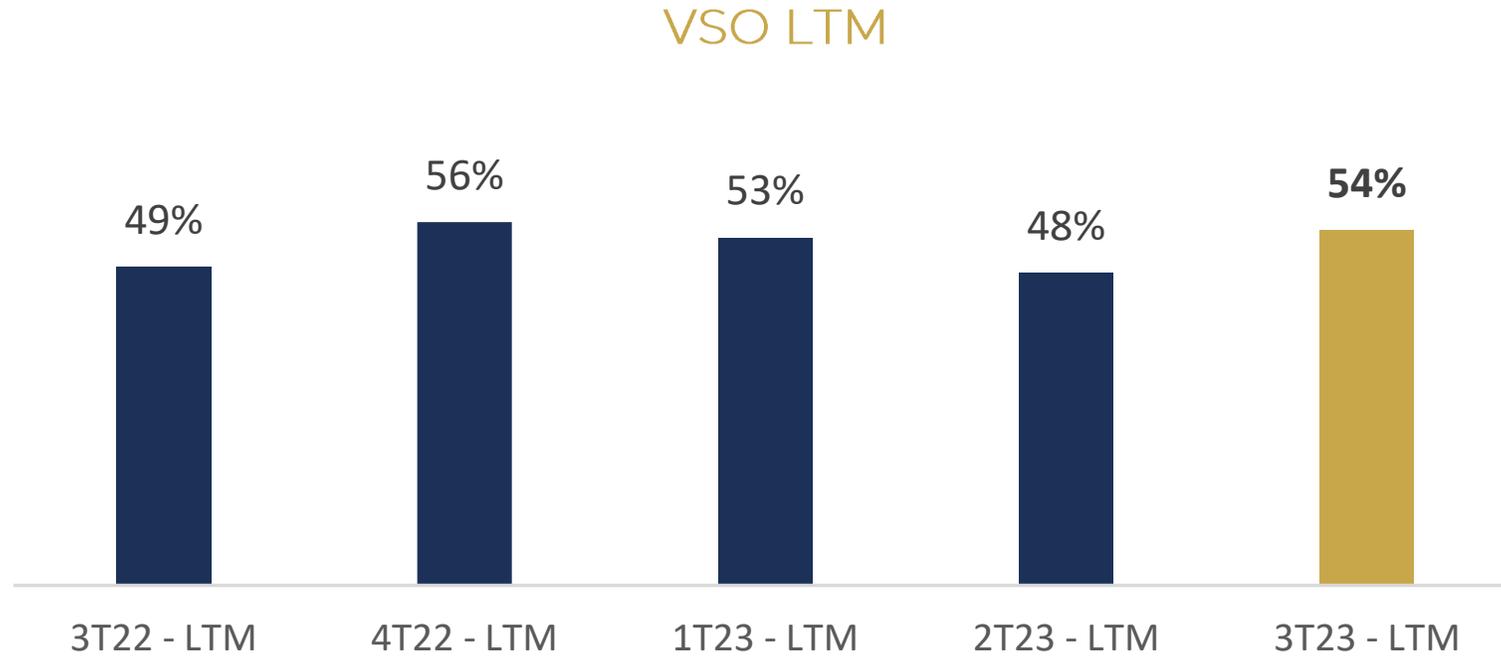
## Vendas Líquidas<sup>1</sup> - Visão 100%



VSO 3T23 LTM:  
54%

# Vendas sobre Oferta (VSO)

VSO consistentemente alta nos últimos 12 meses (LTM)



Dados  
Operacionais



LAVVI

# Lançamento 1T22 – High Wonder – Brás

HIGH WONDER

BY PRAÇAS DA CIDADE

89%  
vendido



HIGH WONDER

BY PRAÇAS DA CIDADE

MAIS UM PONTO ALTO  
DO SUCESSO  
DO PRAÇAS DA CIDADE.

O privilégio de viver em uma torre única  
e exclusiva, com 43 andares e uma excelente  
vista da metrópole, é todo seu.

84 M<sup>2</sup>  
3 DORMS.  
1 SUÍTE

111 M<sup>2</sup>  
3 DORMS.  
1 SUÍTE

126 M<sup>2</sup>  
3 SUÍTES

# Lançamentos 2T22 – Verdant – Nova Cantareira



99%  
vendido



TERRENO COM MAIS DE  
**8.937 M<sup>2</sup>**  
BOSQUE PRIVATIVO COM  
**1.800 M<sup>2</sup>**

Projeto de ARQUITETURA: MCAA ARQUITETOS  
Projeto de PAISAGISMO: BENEDITO ABBUD  
Projeto de DECORAÇÃO das áreas comuns: CHRIS SILVEIRA  
QUANTIDADE DE TORRES: 3

**129 | 132 | 155 M<sup>2</sup>**  
3 SUÍTES | HALL PRIVATIVO

ÁREAS DE LAZER

- Salão de Festas
- Salão de Festas Gourmet
- Brinquedoteca
- Fitness
- Sala de Spinning
- Salão de Jogos
- Piscina com Raia de 50 m
- Piscina Infantil
- Spa com Sauna
- Quadra Poliesportiva
- Quadra de Beach Tennis
- Pet Place
- Churrasqueiras
- Playground
- Área de Piquenique
- Pista de Caminhada
- Bicicletário
- Bosque
- Fitness Externo
- Redário

# Lançamentos 2T22 – Green View – Butantã

58% vendido



# Lançamento 3T22 – Grand Square – Chác. Inglesa



# Lançamentos 4T22 - Galleria Klabin - Chác. Klabin



76% vendido



## Diferenciais da Torre Residencial:

- Piscinas de raia coberta e descoberta
- 3 quadras: tênis (piso lisonda), beach tennis e poliesportiva
- Plantas-tipo 166m<sup>2</sup> e 234m<sup>2</sup> com opções-junção: 332m<sup>2</sup> e 468m<sup>2</sup>
- Coberturas de 457m<sup>2</sup> e plantas duplex de 327m<sup>2</sup>
- Penthouse de 457m<sup>2</sup> (planta ao lado), c/ acesso direto garagem- apto ("sensação de casa")
- Terreno de ~5,7 mil m<sup>2</sup> somente para torre residencial
- Área total de ~7 mil m<sup>2</sup> sem paralelo na região, c/ torre studio totalmente separada

Vídeo do Produto e Tour Virtual:

<https://www.youtube.com/watch?v=HeeVDFbaLNO>

[https://www.sferica.com.br/temporario/lavvi/galleria\\_klabin/](https://www.sferica.com.br/temporario/lavvi/galleria_klabin/)

LAVV

IMOB B3 ICON B3 IBRA B3 ITAG B3

B3 LISTED NM

SMLL B3 IGCT B3 IGC B3 IGC-NMB3

%s Vendido em VGV, data-base 30/set/2023

2023



# Lançamentos 4T22 e 1T23 - Eden Park (com Cyrela)



72% vendido<sup>1</sup>



Terreno: 42 mil m<sup>2</sup>

Localização:  
Brooklin

Segmento: Alto

% Lavvi: 45%

1ª Fase: nov/22

Nova Torre 1ª Fase: mar/23

2ª Fase : 4º trimestre de  
2023\*



# Lançamento 2T23 – Saffire Elie Saab: Sofisticação e Exclusividade

Design Único para o Mercado de Luxo, em terreno de ~8 mil m<sup>2</sup> (total de 3 torres)

~50% vendido



VGV Lançado<sup>1</sup>:  
R\$ 887 Milhões  
  
% Lavvi: 100%



Vídeo e Website do Produto:

<https://www.youtube.com/watch?v=TIz8lbwfa8A>

[https://www.lavvi.com.br/?utm\\_source=site-ri&utm\\_medium=referral](https://www.lavvi.com.br/?utm_source=site-ri&utm_medium=referral)

<sup>1</sup>Lançamento do 2T23, incluindo permuta e comissão  
%s Vendido em VGV, data-base 30/set/2023

# Possibilidades 2023\* - Projetos Icônicos e Excelência



Previsão\* de até R\$ 2,3 bi de VGV (visão 100%), equivalente a até R\$ 1,6 bi de VGV no %Lavvi

1 Edén

Localização:  
Brooklin

Lançamento: 1T23

Segmento: Alto

VGV: R\$ 436 milhões

% Lavvi: 45%

VGV Lavvi<sup>1</sup>: R\$ 186 milhões

2 Saffire Elie Saab

Localização:  
Indianópolis

Lançamento: 2T23

Segmento: Luxo

VGV: R\$ 887 milhões

% Lavvi: 100%

VGV Lavvi<sup>1</sup>: R\$ 813 milhões

3 Casa Eden

Localização:  
Brooklin

Possível Lançamento: 4T23

Segmento: Alto

VGV: ~R\$ 715 milhões

% Lavvi: 45%

VGV Lavvi<sup>1</sup>: ~R\$ 300 milhões

4 Novo Barra Funda  
(CMV)

Localização:  
Barra Funda

Possível Lançamento: 4T23

Segmento: Econômico - MCMV

VGV: R\$ 175 a 303 milhões

% Lavvi: 100%

VGV Lavvi<sup>1</sup>: ~R\$ 165 a  
290mm



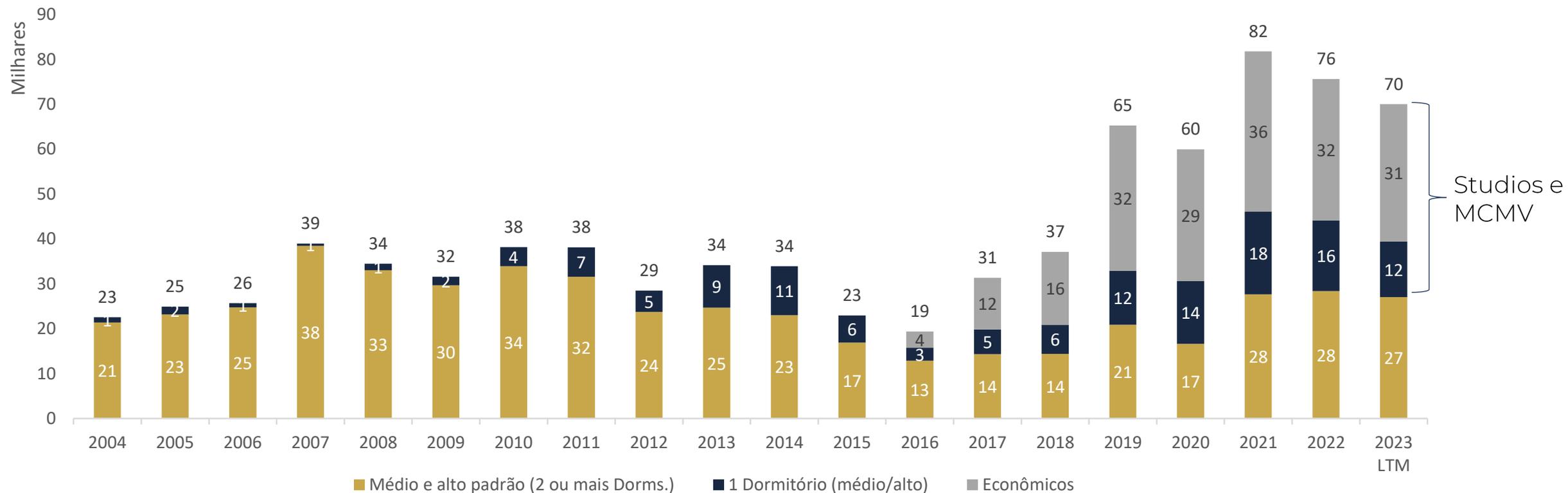
Cidade de São  
Paulo



LAVVI

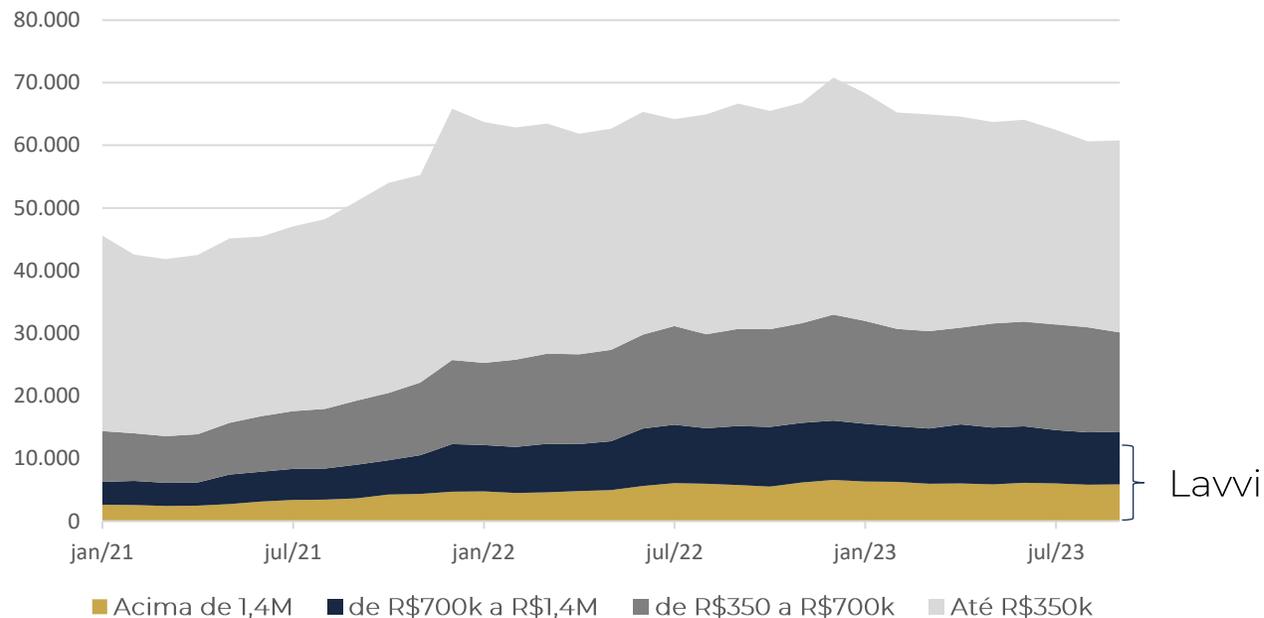
# Lançamentos - Cidade de São Paulo

## Lançamento São Paulo (unidades)

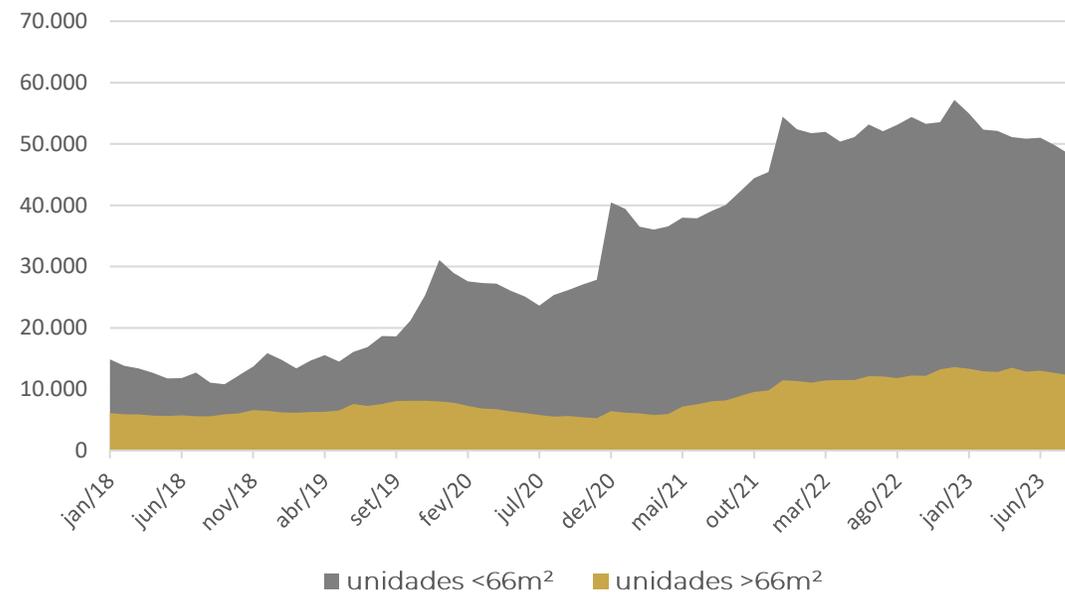


# Estoque - Cidade de São Paulo

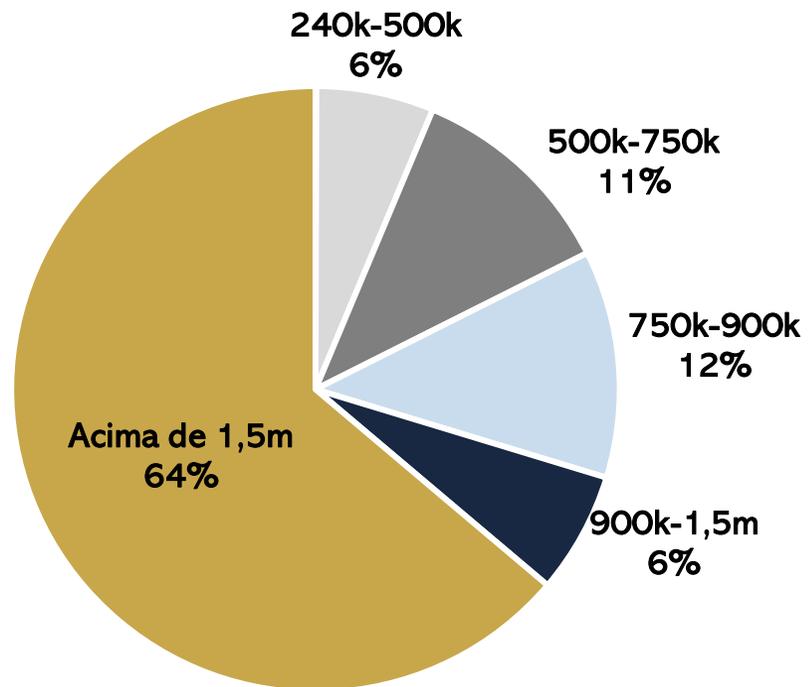
Estoque por Ticket Médio



Estoque por metragem



## Breakdown Estoque Lavvi



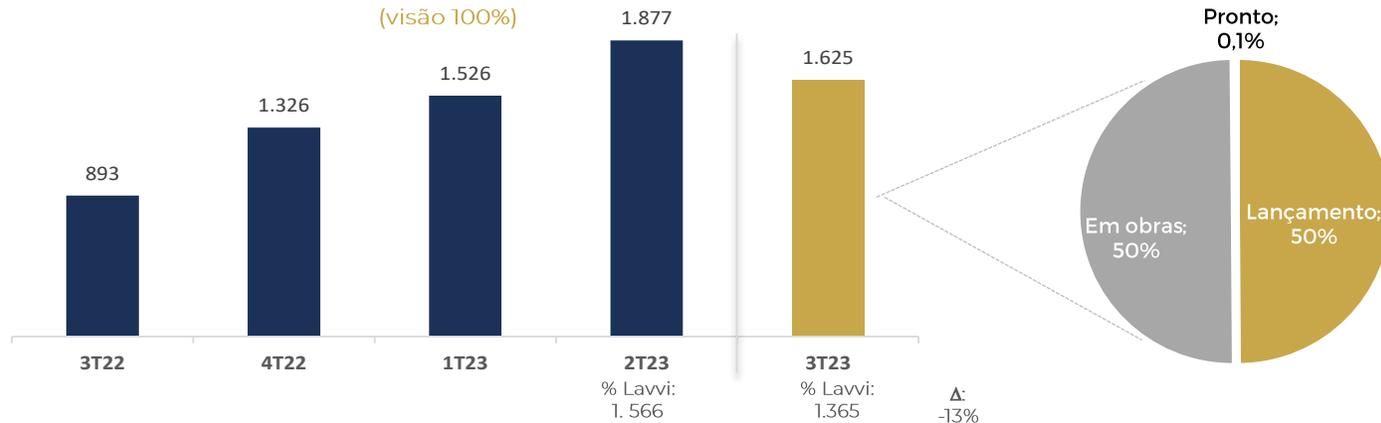
**R\$ 1.625 milhões**  
% Lavvi: R\$ 1.365 mm

~82% do VGV em estoque acima de R\$750k

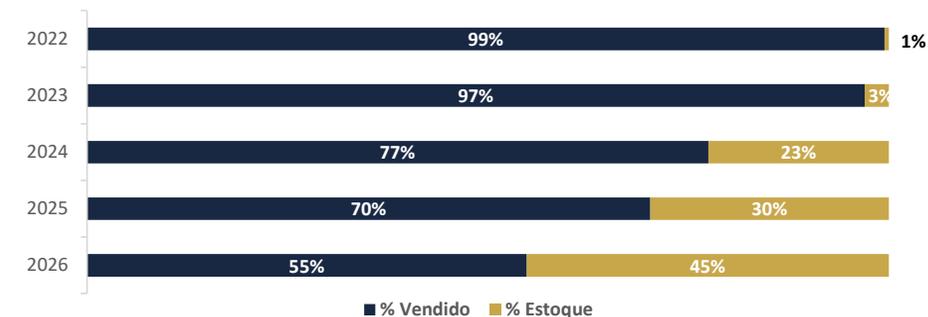
# Estoque - Lavvi



Evolução do Estoque  
(visão 100%)



Índice de vendas por ano de entrega (em % VGV)

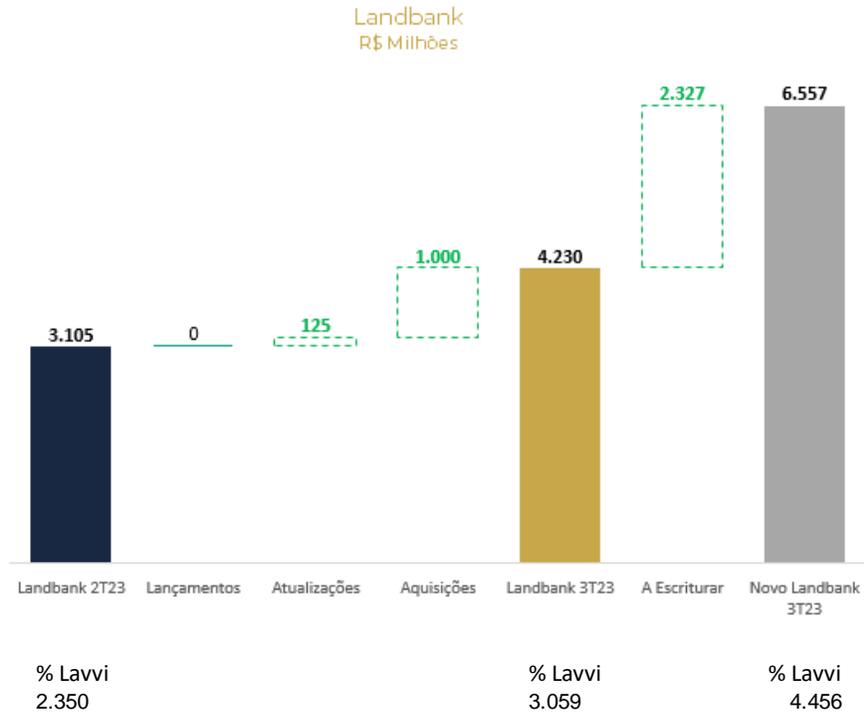


Empreendimento	Status	Lançamento	VGv <sup>1</sup>	VGv Lavvi <sup>1</sup>	Unidades	Estoque	% Vendido (un.)	% Vendido (VGv)
Praça Piratininga	Pronto	mai-16	-	-	396	-	100,0%	100,0%
Praça Mooca	Pronto	jun-17	633	323	400	1	99,8%	99,7%
Movva	Pronto	set-17	-	-	258	-	100,0%	100,0%
Palazzo Vila Mariana	Pronto	mai-18	-	-	99	-	100,0%	100,0%
Vitralli Moema	Pronto	out-18	-	-	273	-	100,0%	100,0%
Nativ Tatuapé	Pronto	mai-19	-	-	352	-	100,0%	100,0%
Moema by Cyrela	Pronto	jun-19	1.519	607	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	Em Obras	out-20	9.725	4.958	272	13	95,2%	95,2%
Lumiere	Em Obras	nov-20	7.557	7.557	370	18	95,1%	97,6%
Villa Versace	Em Obras	jun-21	191.895	191.895	449	91	79,7%	73,8%
Wonder Ipiranga	Em Obras	ago-21	103.741	103.741	576	157	72,7%	69,7%
Grand Vitralli	Em Obras	out-21	53.369	42.695	408	105	74,3%	74,3%
High Wonder	Em Obras	fev-22	25.018	12.754	258	25	90,3%	88,9%
Verdant	Em Obras	abr-22	3.625	3.625	174	3	98,3%	98,8%
Green View	Em Obras	jun-22	137.431	137.431	408	69	83,1%	57,7%
Grand Square	Em Obras	ago-22	147.090	117.672	343	208	39,4%	36,8%
Galleria Klabin	Em Obras	nov-22	132.719	132.719	589	48	91,9%	75,8%
Eden Park by Dror	Lançamento	nov-22/mar-23	367.865	165.539	1.020	198	80,6%	72,4%
Saffire Elie Saab	Lançamento	mai-23	442.971	442.971	153	31	79,7%	47,4%
<b>Total</b>	-	-	<b>1.625.159</b>	<b>1.364.489</b>	<b>6.983</b>	<b>971</b>	<b>82,3%</b>	<b>72,5%</b>

<sup>1</sup> R\$ Milhares



# Landbank Lavvi (Visão 100%)



R\$ 6,6 bilhões no landbank<sup>1</sup>  
(R\$ 4,5 bi no %Lavvi)

R\$ Milhões	Luxo	Alto	Médio-Alto	Médio	Econômico	Total
Zona Norte						0
Zona Oeste					303	303
Centro		1.000	295		91	1.386
Zona Leste			1.180			1.180
Zona Sul		1.361	2.327			3.688
Total	0	2.361	3.802	0	394	6.557

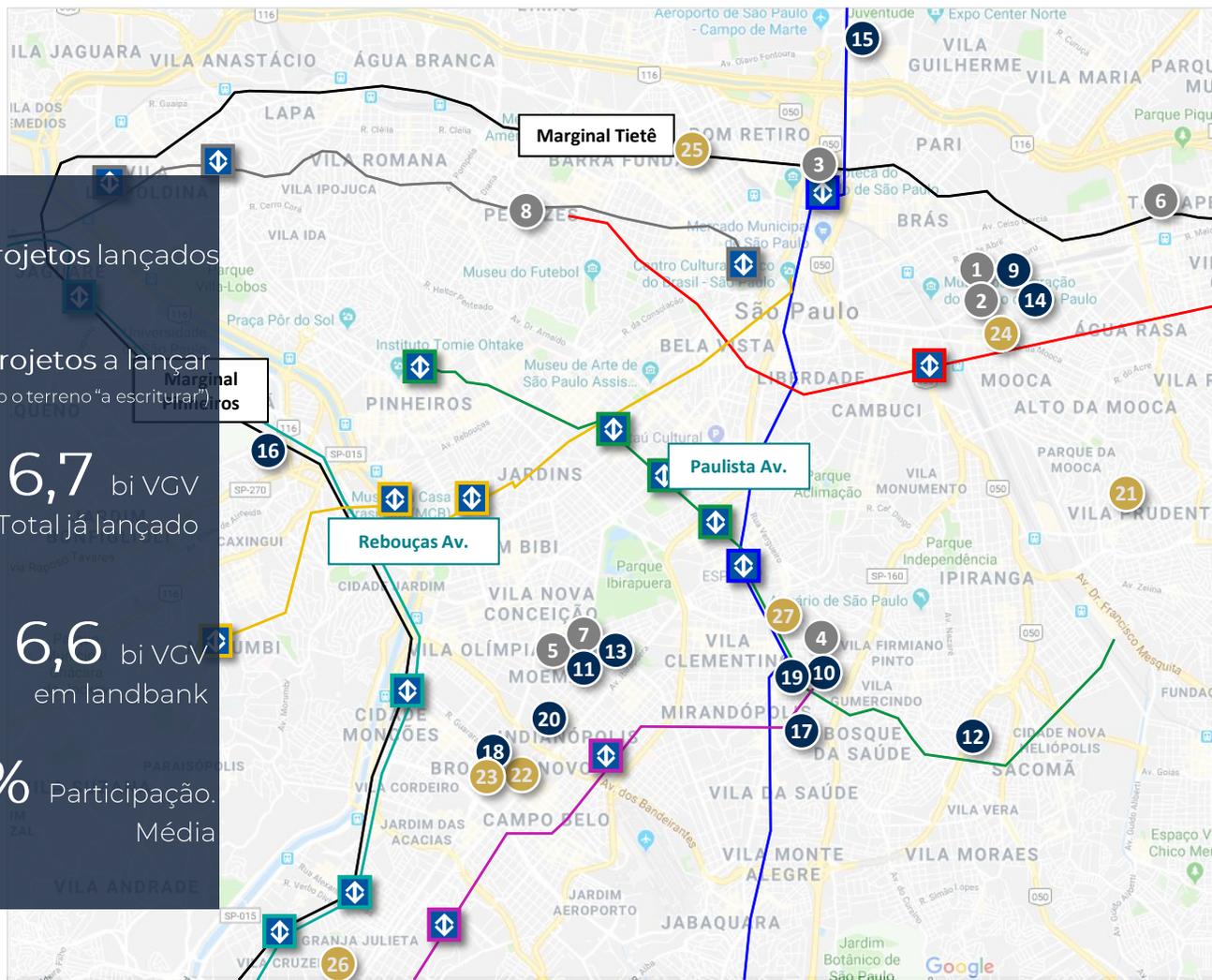
20 Projetos lançados

7 Projetos a lançar  
(incluindo o terreno "a escriturar")

R\$ 6,7 bi VGV  
Total já lançado

R\$ 6,6 bi VGV  
em landbank

~68% Participação.  
Média



Entregues
  Lançados
  A Lançar

## Breakdown dos Projetos Lavvi (em VGV R\$ mil):

#	ENTREGUES	1.120
1	Praça Piratininga	110
2	Praça Mooca	153
3	Moova	48
4	Palazzo Vila Mariana	158
5	Vitralli Moema	101
6	Nativ Tatuapé	242
7	Moema by Cyrela	118
8	One Park Perdizes	190
#	EM ANDAMENTO	5.626
9	Wonder Bras	188
10	Lumiere	310
11	Villa Versace	705
12	Wonder Ipiranga	331
13	Grand Vitralli	211
14	High Wonder	231
15	Verdant	292
16	Green View	336
17	Grand Square	240
18	Eden by Cyrela	1.339
19	Galleria Klabin	556
20	Saffire Elie Saab	887
#	LANDBANK	6.557
21	Vila Prudente	1.180
22	Eden By Cyrela	884
23	Roque Petroni	477
24	Praças da Cidade - Brás	386
25	MCMV - Barra Funda	303
26	Terreno Zona Sul (a escriturar)	2.327
27	BP (escriturado jul/23)	1.000

obs: VGV inclui a participação da Lavvi somada às participações de parceiros incorporadores, permuta e comissão, inclusive de uma área a escriturar (conforme Earnings Release 3T23)

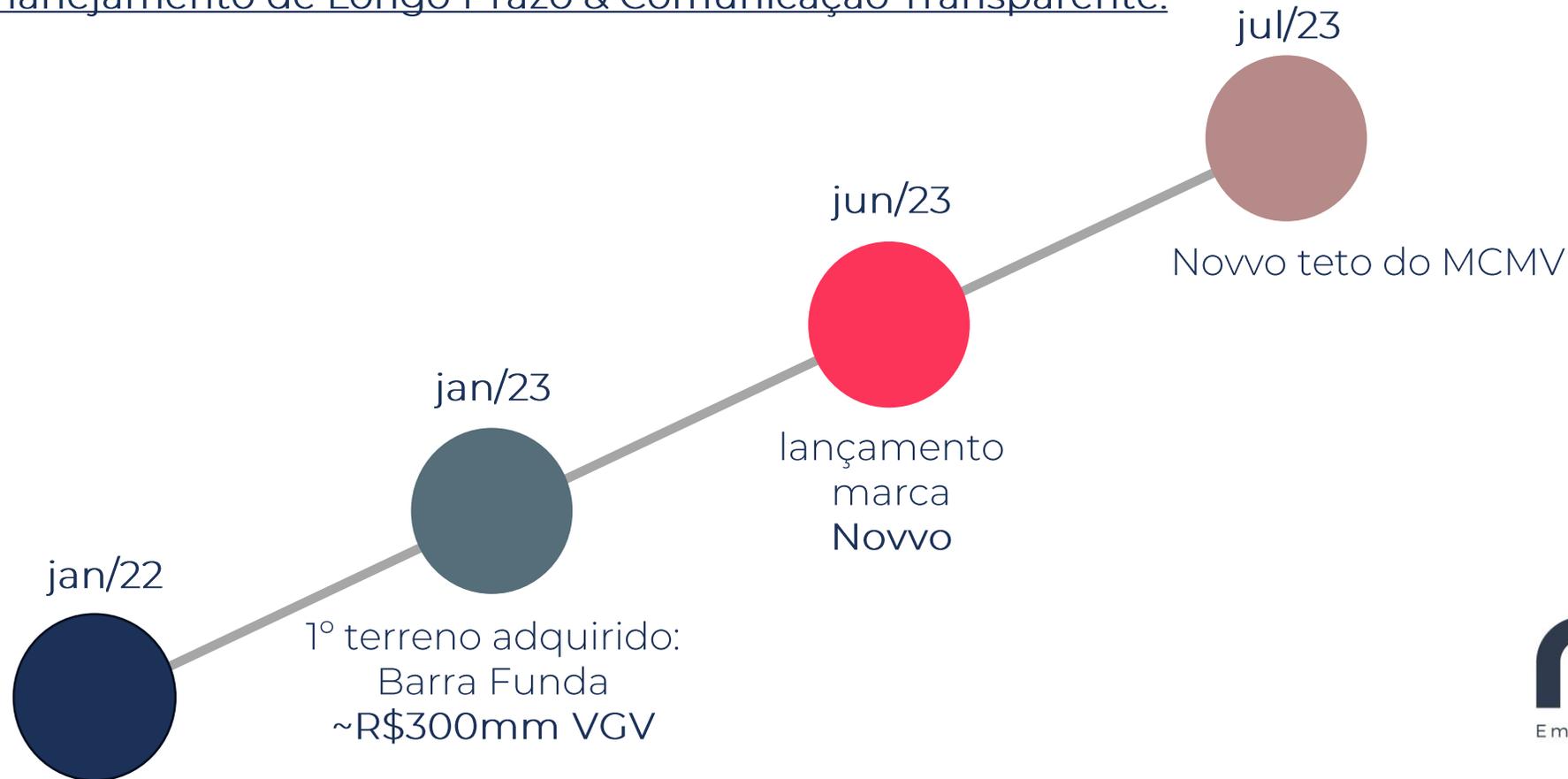


# Segmento econômico: Novo caminho de crescimento



Novo caminho sendo pavimentado há quase 2 anos

Planejamento de Longo Prazo & Comunicação Transparente:

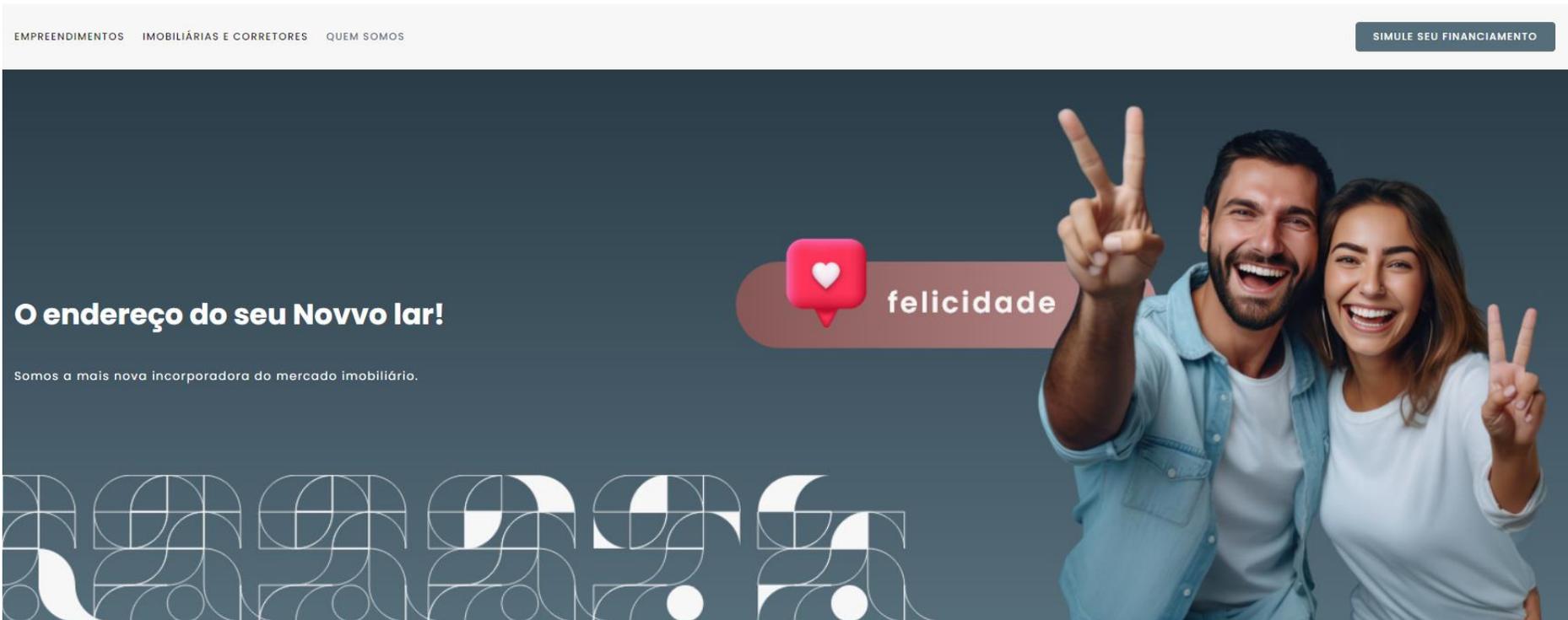


# Segmento econômico: Novvo caminho de crescimento



Novvo caminho sendo pavimentado há quase 2 anos

Website recém-lançado: [meunovvo.com.br](https://meunovvo.com.br)



# Segmento econômico: Terreno MCMV #1 - Barra Funda

Primeiro Terreno da Companhia para o segmento econômico - Minha Casa Minha Vida

Empreendimento MCMV com uma série de atrativos como diferencial

VGv:  
R\$ 303 milhões

Segmento:  
econômico

% Lavvi:  
100%

Localização:  
Barra Funda

Quadra Recreativa  
com grama sintética

Piscina com Deck  
Molhado e Solarium

Lavanderia

Mercado

Espaço Fitness

2 Churrasqueiras

Playground



# Estratégia de Vendas e Execução da Novvo e Lavvi



Novvo nasce com o mesmo DNA e mesmas estratégias de sucesso da Lavvi, trazendo maior liberdade para alocação de capital



Comprar terrenos baratos em regiões atrativas



Lançar empreendimentos com VGV alto, icônicos e de referência na cidade de São Paulo



Posicionamento de preço igual aos concorrentes com infraestrutura muito mais completo



Qualidade de execução comercial com time próprio focado no segmento de atuação



Time de engenharia atendendo exclusivamente aos respectivos segmentos de atuação



Comparativo  
Pares

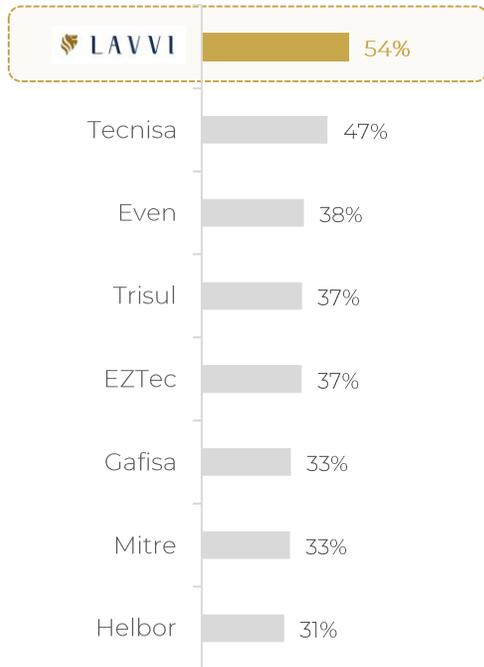


LAVVI

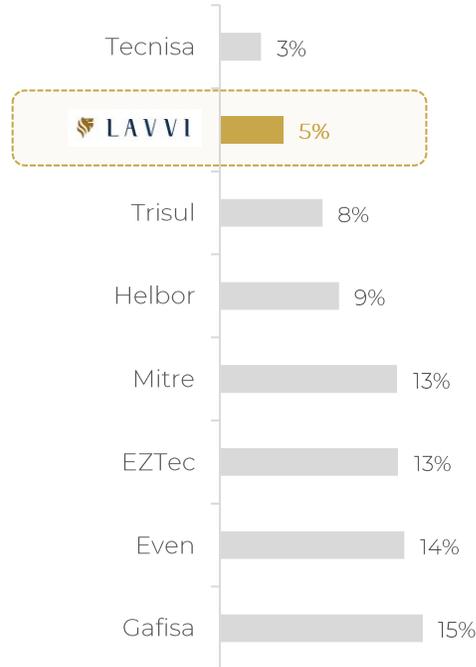
# Por que a Lavvi?

- ✓ Sem legado, baixo índice de distratos e de estoque concluído em relação ao total;
- ✓ Maior velocidade de vendas (VSO) do setor, impulsionadas pelo forte desempenho dos lançamentos.

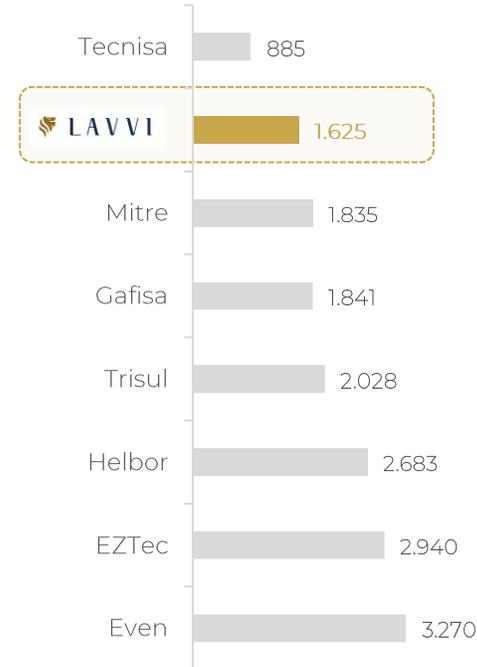
VSO LTM<sup>1</sup>



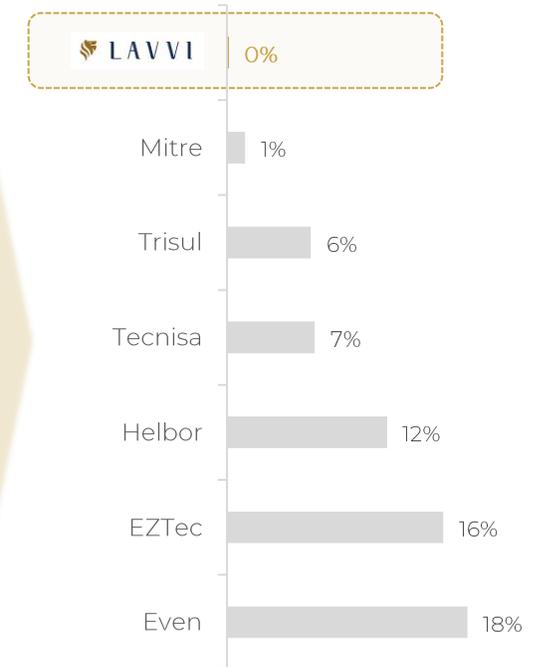
Distratos / Vendas Brutas LTM<sup>1</sup>



Estoque (R\$ Milhões)<sup>1</sup>



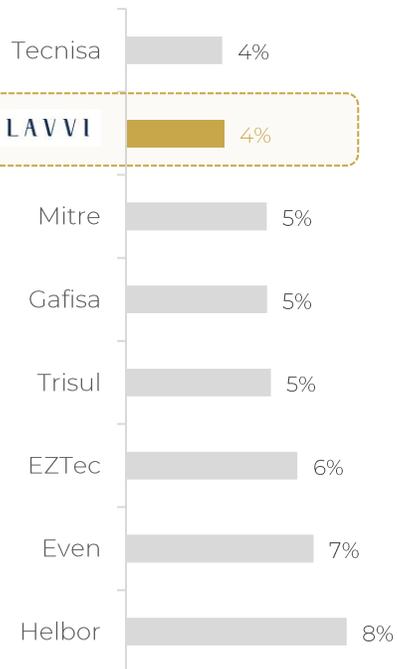
Estoque Concluído / Total<sup>1</sup>



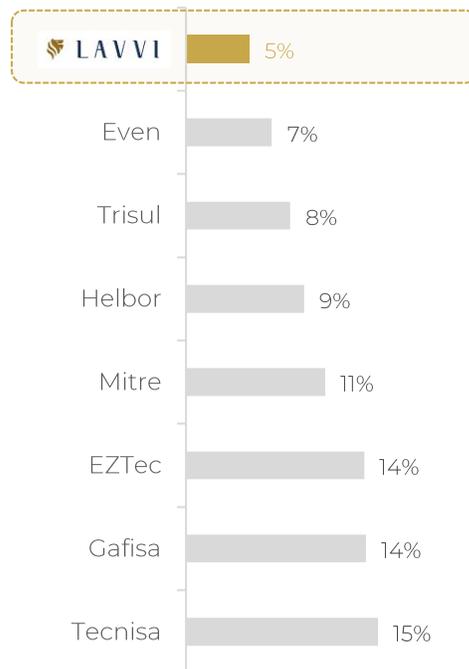
# Por que a Lavvi?

- ✓ Alto nível de rentabilidade nos projetos como reflexo de boas aquisições de terrenos e eficiência nos custos;
- ✓ Despesas controladas, entre as menores do setor.

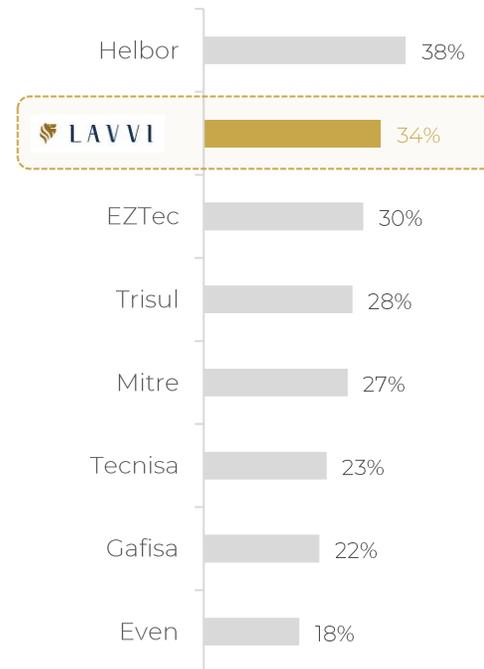
Desp. Comerciais / Vendas Líquidas LTM<sup>1</sup>



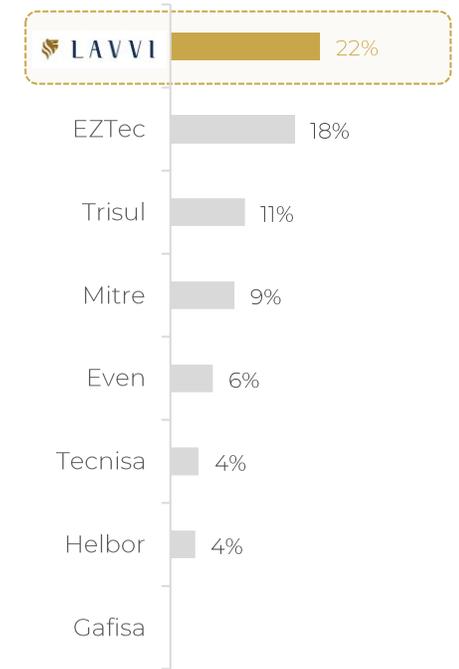
G&A / Receita Líquida LTM<sup>1</sup>



Margem Bruta ex-SFH LTM<sup>1;2</sup>



Margem Líquida LTM<sup>1</sup>



Fonte: Dados Earnings Releases ou Planilhas das Companhias (elaboração Lavvi)

<sup>1</sup> LTM a contar de 30/set/23

<sup>2</sup> A Margem Bruta ex-SFH desconsidera somente os custos financeiros relativos aos financiamentos SFH.



# LAVV3 - Oportunidade

- ✓ Cia. Gerou Caixa em 2022: R\$ 88,5 MM (ex-dividendos)
- ✓ Cia. queimou caixa no 9M23: R\$ 120 MM (ex-dividendos)
- ✓ Robusta posição Caixa Líquido<sup>1</sup>: R\$ 316 MM
- ✓ Alta Rentabilidade<sup>2</sup>:

Mg. Líquida LTM 22%

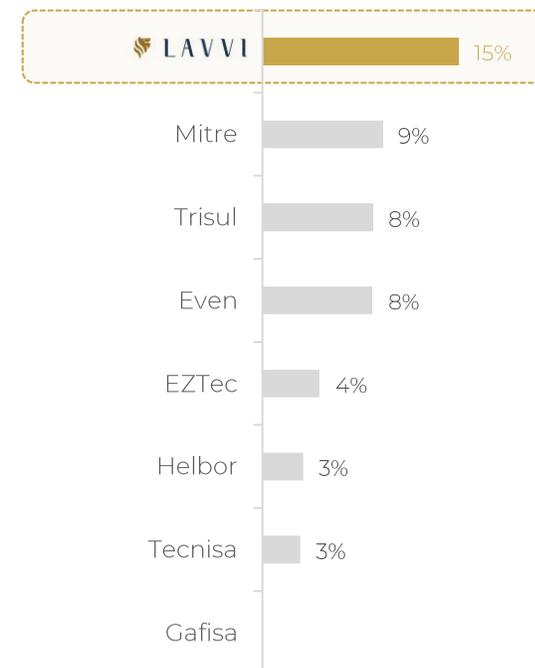
ROE 15% (se recuperando em relação ao 3T22)

- ✓ Ação atualmente negociando a 1,2x BV<sup>3</sup>

Caixa Líquido:<sup>1</sup>  
R\$316 milhões

1,2x P/BV<sup>3</sup>

## ROE Anualizado<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Fonte: Dados públicos Lavvi – data-base set/23, conforme Earnings Release 3T23

<sup>2</sup> Fonte: Dados públicos companhias listadas – data-base set/23 (LTM)

<sup>3</sup> Preço de fechamento da ação em 14/nov/2023 de R\$7,65 e BookValue Controladores de 30/set/23.

- Foi aprovado em Reunião do Conselho realizada em 7 de novembro o pagamento de dividendos relativos ao 3T23, conforme abaixo:

- Valor:	R\$ 11,5 milhões
- Valor por ação:	R\$ 0,0590
- Data COM:	16/11/2023
- Data EX:	17/11/2023
- Data do Pagamento:	27/11/2023

- Ao todo são aproximadamente R\$ 430 MM de geração de valor aos acionistas (dividendos + recompras) desde meados de 2021, equivalente a aprox. 2,15 reais por ação.

# Considerações Finais

Otimismo pra 2023 advindo da Qualidade e Exclusividade dos produtos que temos para trabalhar



Foco e know-how do **produto certo para o local certo** se reflete em fortes velocidades de vendas



**Companhia de dono:** controladores no dia a dia tocando o negócio, com pensamento e alinhamento no longo prazo



**Oportunidade única no momento:** tese de investimento descolada do cenário macro adverso (crescimento lucros e pgto. de dividendos)



**Pipeline sólido** de projetos. **Landbank** premium para suportar crescimento de receita e lucros, inclusive no MCMV



**Posicionamento único** entre pares, combinado com fortes resultados operacionais e financeiros





## Fale com o RI

Sandra Attie - CFO e DRI  
Francisco de Paula - Gerente de RI  
Vitor Charak - Analista de RI

 Avenida Angélica, 2.346 – 8º andar – CJ. 84.  
CEP: 01228-200 - SP

 (11) 4210-1377 | R: 7051

 [ri@lavvi.com.br](mailto:ri@lavvi.com.br)

 [www.lavvi.com.br](http://www.lavvi.com.br) / [ri.lavvi.com.br](http://ri.lavvi.com.br)