

**EM 2022, LAVVI LANÇA R\$2,6 BILHÕES, VENDE R\$1,8 BILHÕES\*  
E GERA R\$89 MILHÕES DE CAIXA (OU R\$278 MILHÕES EX-TERRENOS)**

**4T22 MARCA O RECORDE DE LANÇAMENTOS E VENDAS NA COMPANHIA, SUPERANDO TODO O ANO DE 2021**

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

São Paulo, 19 de janeiro de 2023 – A Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. (B3: LAVV3), comunica a prévia de seus resultados operacionais do 4º trimestre (4T22) e do ano de 2022. Os resultados apresentados estão sujeitos à revisão da auditoria.

## DESTAQUES 4T22

- **Lançamentos: R\$1,5 bilhão** no trimestre (visão 100%), representados pelos projetos *Galleria Klabin* (100% Lavvi) e *Eden Park by Dror* (45% Lavvi), ambos lançados no mês de novembro. No ano, **R\$2,6 bilhões lançados** (visão 100% c/ comissão e permuta);
- **Vendas líquidas: R\$1,0 bilhão** no trimestre, **crescimento de 564%** vs. 4T21. No ano, as vendas totalizaram **R\$1,8 bilhão (+87% A/A na visão total)**;
- **VSO (vendas sobre oferta): 44%** no trimestre e **66%** nos lançamentos;
- **Geração de caixa<sup>1</sup>**: queima de R\$102 milhões no tri devido aos investimentos em terrenos (ou **geração de R\$49 milhões** na visão ex-terrenos). **Geração de R\$89 milhões em 2022**, ou geração de R\$278 milhões ex-terrenos;
- **Estoque: R\$1,3 bilhão**, sendo **apenas 0,8%** de estoque pronto;
- **Landbank: R\$4,4 bilhões** (visão 100%).

*<sup>1</sup>Todos os valores informados de geração e/ou queima de caixa estão ajustados pelos dividendos e recompras e está informado no próprio texto quando forem ajustados também pela aquisição de terrenos.*

<b>Lançamentos</b>	<b>4T22</b>	<b>3T22</b>	<b>T/T (%)</b>	<b>4T21</b>	<b>A/A (%)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>A/A (%)</b>
VGV Total (R\$ mil) <sup>(2)</sup>	1.458.669	239.928	508%	210.841	592%	2.557.219	1.246.681	105%
VGV Líquido 100% (R\$ mil) <sup>(3)</sup>	1.163.047	214.712	442%	180.201	545%	2.150.023	1.039.073	107%
VGV Líquido %Lavvi (R\$ mil) <sup>(4)</sup>	806.871	171.770	370%	144.161	460%	1.644.842	1.003.033	64%
Participação da Lavvi no total dos Lançamentos	69%	80%	-10,6 p.p.	80%	-10,6 p.p.	77%	97%	-20,0 p.p.
Número de Projetos/Fases Lançados	2	1	100%	1	100%	6	3	100%
Número de Unidades Lançadas	1.357	343	296%	408	233%	2.540	1.433	77%
Preço Médio Lançado (R\$/m <sup>2</sup> )	12.856	11.450	12%	15.615	-18%	11.760	15.157	-22%
Preço Médio Lançado (R\$ mil/unid.)	1.075	699	54%	517	108%	1.007	870	16%
Area Útil Lançada (m <sup>2</sup> )	113.461	20.954	4,4	13.502	740%	217.447	82.249	164%
<b>Vendas Líquidas</b>	<b>4T22</b>	<b>3T22</b>	<b>T/T (%)</b>	<b>4T21</b>	<b>A/A (%)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>A/A (%)</b>
Vendas Totais (R\$ mil) <sup>(2)</sup>	1.032.115	117.343	780%	155.354	564%	1.762.260	942.799	87%
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil) <sup>(3)</sup>	781.546	97.652	700%	126.768	517%	1.419.913	750.659	89%
Vendas Líquidas %Lavvi (R\$ mil) <sup>(4)</sup>	539.423	83.471	546%	109.591	392%	1.072.721	691.233	55%
Participação da Lavvi no total de Vendas Líquidas	69%	85%	-16,5 p.p.	86%	-17,4 p.p.	76%	92%	-16,5 p.p.
Número de Unidades Vendidas	1.166	183	537%	262	345%	1.977	935	111%
<b>Geração (Consumo) de Caixa<sup>1</sup></b>	<b>4T22</b>	<b>3T22</b>	<b>T/T (%)</b>	<b>4T21</b>	<b>A/A (%)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>A/A (%)</b>
Geração (Consumo) de Caixa (ex-Terrenos)	49.315	35.356	39%	70.334	-30%	277.530	225.092	23%
(-) Terrenos	(151.121)	(8.828)	1612%	(35.326)	328%	(189.010)	(423.044)	-55%
Geração (Consumo) de Caixa	(101.806)	26.528	N/A	35.008	N/A	88.520	(197.952)	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

Em novembro 2022, lançamos o **Galleria Klabin**, localizado entre as estações de metrô Chácara Klabin e Santos-Imigrantes, e mais uma vez surpreendemos com o produto e com a área de lazer do empreendimento: apartamentos principais de 166 m<sup>2</sup> e 234 m<sup>2</sup>, apartamentos de 2 dormitórios e studios de 22 a 27m<sup>2</sup>, incluindo quadra de tênis, *beach tennis*, quadra recreativa, piscina, academia, churrasqueira, dentre outros.



- ✓ Lançamento: nov/2022
- ✓ Unidades: 589
- ✓ Unidades ex-permuta: 582
- ✓ VGV: R\$556 milhões
- ✓ VGV ex-permuta: R\$543 milhões
- ✓ Localização: Chácara Klabin, São Paulo/SP
- ✓ Padrão: Alto padrão
- ✓ Entrega: mai/2026
- ✓ %Lavvi: 100%
- ✓ % Vendas (VGV): 55%
- ✓ % Vendas (un.): 85%



Alcançamos 85% das unidades vendidas, favorecido pela negociação e venda conjunta do total de unidades studios (VGV de R\$123 milhões).

Ainda no 4T22, lançamos a 1ª fase do **Eden Park by Dror (Eden)**, em parceria com a Cyrela. Localizado no Brooklin, próximo ao Shopping Morumbi, num enorme terreno de 42 mil m<sup>2</sup>, dos quais mais de 8 mil m<sup>2</sup> serão de área verde, o empreendimento terá destinação mista, contemplando torres residenciais, de studios, e corporativas/malls, em uma área privativa aproximada de 155 mil metros quadrados e **VGV de R\$903 milhões\*** (100%, com permuta) apenas na fase aberta à venda. O **Eden** foi o sexto lançamento de 2022, com venda de **81% das unidades em menos de 45 dias (VGV 71% vendido)**.

*\*na participação Lavvi são R\$406 milhões de VGV nesta fase já aberta*



- ✓ Lançamento: nov/22
- ✓ Unidades: 752
- ✓ Unidades ex-permuta: 737
- ✓ VGV: R\$903 milhões
- ✓ VGV ex-permuta: R\$683 milhões
- ✓ Localização: Brooklin, São Paulo/SP
- ✓ Padrão: Médio-alto
- ✓ Entrega: jun/2026
- ✓ %Lavvi: 45%
- ✓ % Vendas (VGV): 71%
- ✓ % Vendas (un.): 81%

Dentro deste VGV destacamos a torre de studios, 100% vendida para um fundo (R\$219 milhões em 100% ou R\$99 milhões na participação Lavvi).

A próxima e última torre residencial desta fase, com VGV potencial de ~ R\$400 milhões, será ofertada para venda ainda nesse início de ano, quando então reconheceremos contabilmente o empreendimento.

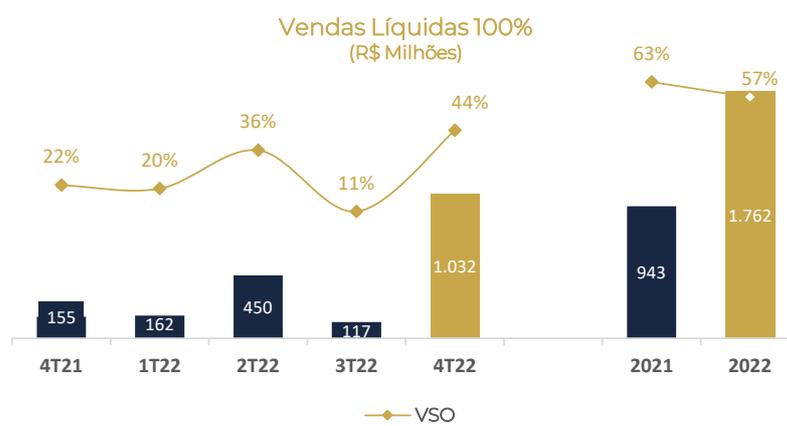
Ficamos muito satisfeitos com o resultado dos 2 lançamentos: empreendimentos de alto padrão, lançados num período incerto, marcado pela copa do mundo e pelo cenário político com um presidente recém-eleito, e sem equipe ainda definida.

## VENDAS E DISTRATOS

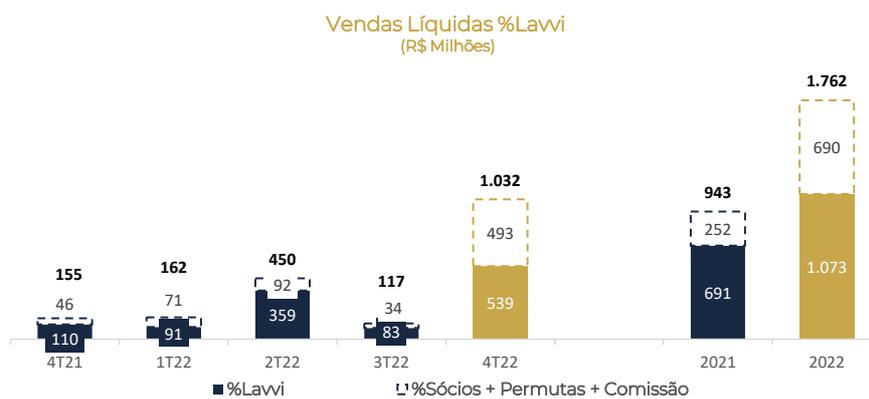
As vendas líquidas contratadas no 4T22, incluindo os 2 lançamentos do trimestre e as vendas de estoque, **totalizaram R\$1,0 bilhão**, um significativo incremento de 564% quando comparado ao mesmo período do ano anterior (4T21), ocasião na qual a Companhia havia lançado o *Grand Vitrali*. Em 2022, as vendas líquidas contratadas **totalizaram R\$1,8 bilhões**, um crescimento de 87% vs. 2021.

A venda de estoque acelerou um pouco, com um aumento de 20% em relação ao 3T22. Desta maneira, a média de vendas mensal do estoque foi de R\$23 milhões.

A VSO consolidada (vendas sobre oferta, em VGV) registrou **44% no trimestre**, sendo que **no ano alcançou 57%**.



Excluindo as permutas e as comissões, as vendas líquidas %Lavvi totalizaram **R\$539 milhões no 4T22**, um ganho de 392% em relação ao 4T21. Vale ressaltar que essa visão abaixo já inclui os 45% da Lavvi no produto Eden.



Destacamos também no 4T22, conforme tabela a seguir, que os distratos voltaram para um patamar percentual mais normalizado em relação às vendas brutas da Companhia do que o registrado no 3T22, quando afirmamos que aquela alta se tratava de algo pontual. Com isso, o 4T teve distratos correspondendo à R\$13 milhões de VGV (distratos/vendas brutas de 1%).

Vendas (R\$ Mil)	4T22	3T22	T/T	4T21	A/A	2022	2021	A/A
Vendas Brutas 100%	1.044.900	147.422	608,8%	178.831	484,3%	1.820.535	992.181	83,5%
Distratos 100%	12.785	30.079	(57,5%)	23.477	(45,5%)	58.275	49.381	18,0%
Vendas Líquidas 100%	1.032.115	117.343	779,6%	155.354	564,4%	1.762.260	942.799	86,9%
Vendas Líquidas %Lavvi	539.423	83.471	546,2%	109.591	392,2%	1.072.721	691.233	55,2%
<b>Distratos / Vendas Brutas</b>	<b>1%</b>	<b>20%</b>	<b>-19 p.p.</b>	<b>13%</b>	<b>-12 p.p.</b>	<b>3%</b>	<b>5%</b>	<b>-2 p.p.</b>

## ESTOQUE

Ao final do 4T22, o estoque a valor de mercado era de R\$1,3 bilhão, correspondendo a 1.098 unidades. Do estoque total, em VGV: i) 95% correspondem aos produtos lançados a partir de 2021 (*Villa Versace, Wonder Ipiranga e Grand Vitrali*) juntamente aos 6 lançamentos de 2022, ii) 37% correspondem a projetos em fase de obras, iii) apenas 9 unidades correspondem ao estoque concluído. É importante destacar que, excluindo os produtos a) lançados após 2021 e b) com estoque zerado, os empreendimentos apresentam, em média, 95% de suas unidades vendidas.

Empreendimento	Status	Lançamento	VGV <sup>1</sup>	VGV Lavvi <sup>1</sup>	Unidades	Estoque	% Vendido (un.)
Praça Piratininga	Pronto	mai-16	-	-	396	-	100,0%
Praça Mooca	Pronto	jun-17	-	-	400	-	100,0%
Mowva	Pronto	set-17	238	234	258	1	99,6%
Palazzo Vila Mariana	Pronto	mai-18	-	-	99	-	100,0%
Vitrali Moema	Pronto	out-18	-	-	273	-	100,0%
Nativ Tatuapé	Pronto	mai-19	5.310	4.992	352	4	98,9%
Moema by Cyrela	Pronto	jun-19	1.461	584	65	4	93,8%
One Park Perdizes	Em Obras	out-19	16.514	13.211	120	7	94,2%
Wonder by Praças da Cidade	Em Obras	out-20	14.626	7.457	272	19	93,0%
Lumiere	Em Obras	nov-20	22.798	22.798	370	45	87,8%
Villa Versace	Em Obras	jun-21	200.115	200.115	449	89	80,2%
Wonder Ipiranga	Em Obras	ago-21	126.140	126.140	576	186	67,7%
Grand Vitrali	Em Obras	out-21	69.390	55.512	408	146	64,2%
High Wonder	Em Obras	fev-22	35.337	18.015	258	37	85,7%
Verdant	Em Obras	abr-22	8.049	8.049	174	4	97,7%
Green View	Stand de Vendas	jun-22	162.922	162.922	408	88	78,4%
Grand Square	Stand de Vendas	ago-22	161.964	129.572	343	237	30,9%
Galleria Klabin	Lançamento	nov-22	250.268	250.268	589	91	84,6%
Eden Park by Dror	Lançamento	nov-22	250.560	112.752	752	140	81,4%
<b>Total</b>	-	-	<b>1.325.693</b>	<b>1.112.620</b>	<b>6.562</b>	<b>1.098</b>	<b>83,3%</b>

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

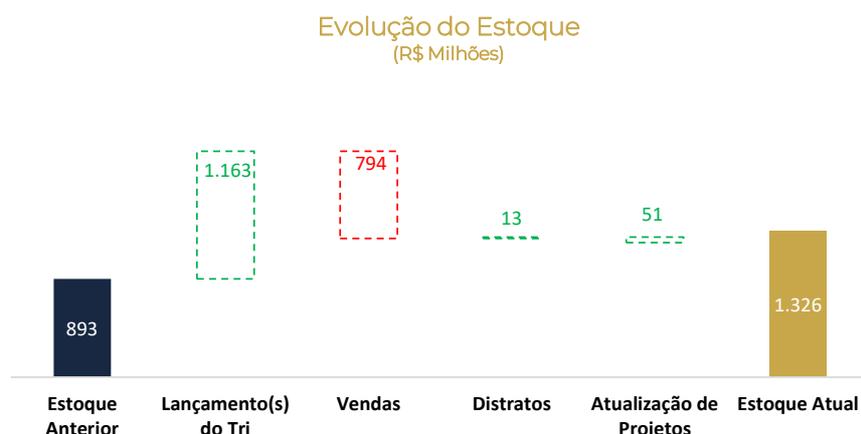
**Lançamento:** projetos lançados no trimestre;

**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 3T22.



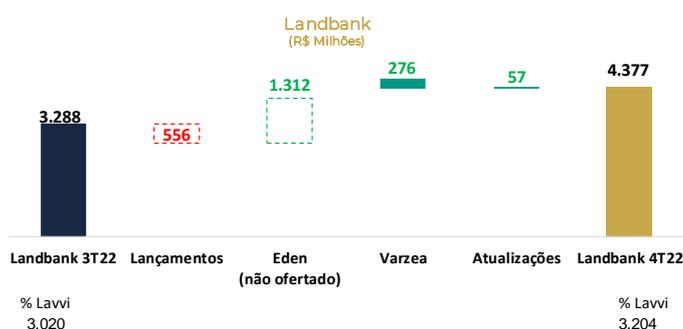
## LANDBANK

No 4T22 a Companhia anunciou sua entrada no empreendimento Eden, juntamente com a Cyrela, com VGV total estimado de R\$ 2 bilhões (ex-permuta física), sendo 45% a nossa parte, com parte do produto já lançada em 2022. Adicionalmente, como evento subsequente ao fechamento contábil anterior, fora anunciado também a aquisição de um terreno localizado na Barra Funda – São Paulo/SP, com R\$276 milhões de VGV potencial, cujo projeto marcará o nosso ingresso no mercado imobiliário econômico (Casa Verde e Amarela), abrindo possibilidades de diversificação para a operação atual

Com isso, as alterações do período decorrem **i)** dos terrenos anunciados; **ii)** dos lançamentos realizados no trimestre; e **iii)** das atualizações de produtos e preços nos projetos remanescentes.

Ao final do 4T22, o *landbank* totalizava VGV potencial de R\$4,4 bilhões (visão 100%). A forma de aquisição se deu 68% via caixa e 32% permuta, sendo a Lavvi **sócia majoritária em todos os projetos**, com participação média de 80%.

R\$ Milhões	Luxo	Alto	Médio-Alto	Médio	Econômico	Total
Zona Norte						0
Zona Oeste					276	276
Centro				266	89	355
Zona Leste			1.098			1.098
Zona Sul	866		1.782			2.379
<b>Total</b>	<b>866</b>	<b>-</b>	<b>2.880</b>	<b>266</b>	<b>365</b>	<b>4.377</b>



**Econômico:** projetos com preço médio de até 8.000 R\$/m<sup>2</sup>;

**Médio:** projetos com preço médio de 8.001 R\$/m<sup>2</sup> até 9.000 R\$/m<sup>2</sup>;

**Médio-Alto:** projetos com preço médio de 9.001 R\$/m<sup>2</sup> até 12.500 R\$/m<sup>2</sup>;

**Alto:** projetos com preço médio de 12.501 R\$/m<sup>2</sup> até 20.000 R\$/m<sup>2</sup>;

**Luxo:** projetos com preço médio acima de 20.000 R\$/m<sup>2</sup>;

Além dos terrenos anunciados e escriturados, citados acima, a Lavvi opcionou no 4º trimestre **mais 2 terrenos importantes (off-balance), em condições comerciais favoráveis**, com VGV total estimado de R\$3,1 bilhões (100%), sendo 60%-80% a participação esperada da Lavvi. Ambos seguem sujeitos às cláusulas resolutivas que são comuns em transações desse tipo.

A Companhia entende que **ambos os terrenos** permitirão continuar desenvolvendo e entregando produtos de alta qualidade ao longo dos próximos anos, em áreas grandes, com lazer completo - como é a nossa característica - visando sempre encantar os clientes.



## PRÉVIA OPERACIONAL 4T22

**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.

Cadastre-se no mailing de RI para receber todas as novidades da 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](mailto:ri@lavvi.com.br) | [ri.lavvi.com.br](http://ri.lavvi.com.br)