

LAVVI VENDE R\$281 MILHÕES NO 3T23 (+139% A/A) E ATINGE R\$1 BI NOS 9M23 (+37% A/A)

BOA PERFORMANCE DE VENDAS NO PERÍODO, TANTO DE ESTOQUE COMO NO SAFFIRE

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

São Paulo, 16 de outubro de 2023 – A Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. (B3: LAVV3), comunica a prévia de seus resultados operacionais do 3º trimestre de 2023 (3T23). Os resultados são preliminares e não auditados, sujeitos à revisão.

DESTAQUES 3T23

- **Vendas líquidas:** R\$281 milhões no trimestre, crescimento de 139% vs. 3T22. Nos 9M23, as vendas líquidas somaram R\$ 1 bilhão (+37% A/A na visão total) e R\$ 728 milhões no %Lavvi, um aumento de 37% A/A;
- **VSO (vendas sobre oferta):** 14% no trimestre e 54% no LTM (últimos dozes meses);
- **Geração/Queima de caixa¹:** queima de R\$148 milhões no tri (ou geração de R\$18 milhões na visão ex-terrenos). Nos 9M23, foram R\$120 milhões de queima de caixa (ou geração de R\$112 milhões na visão ex-terrenos);
- **Estoque:** R\$1,6 bilhão (visão 100%), com apenas 0,1% de estoque pronto. No %Lavvi, estoque R\$1,4 bilhão;
- **Landbank:** R\$4,5 bilhões (visão 100%), contemplando um terreno adquirido em dez/22 e escriturado em julho. O outro terreno adquirido em dez/22 teve suas condições resolutivas superadas nesse ano e deve ser escriturado nos próximos meses, formando assim um novo landbank de R\$6,6 bilhões (visão 100%).

(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								
Laçamentos	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)	9M23	9M22	A/A (%)
VGV Total (R\$ mil) ⁽²⁾	-	887.210	N/A	239.928	N/A	1.323.303	1.098.551	20%
VGV Líquido 100% (R\$ mil) ⁽³⁾	-	812.514	N/A	214.712	N/A	1.225.843	986.976	24%
VGV Líquido %Lavvi (R\$ mil) ⁽⁴⁾	-	812.514	N/A	171.770	N/A	998.512	837.971	19%
Participação da Lavvi no total dos Lançamentos	-	100%	N/A	80%	N/A	81%	85%	-3,4 p.p.
Número de Projetos/Fases Lançados	-	1	N/A	1	N/A	2	4	-50%
Número de Unidades Lançadas	-	153	N/A	343	N/A	421	1.183	-64%
Preço Médio Lançado (R\$/m ²)	-	30.025	N/A	11.450	N/A	23.234	10.564	120%
Preço Médio Lançado (R\$ mil/unid.)	-	5.799	N/A	699	N/A	3.143	929	238%
Área Útil Lançada (m ²)	-	29.549	N/A	20.954	N/A	56.956	103.986	-45%
Vendas Líquidas	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)	9M23	9M22	A/A (%)
Vendas Totais (R\$ mil) ⁽²⁾	280.929	485.886	-42%	117.343	139%	999.944	730.144	37%
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil) ⁽³⁾	242.422	447.074	-46%	97.652	148%	912.458	638.367	43%
Vendas Líquidas %Lavvi (R\$ mil) ⁽⁴⁾	192.859	389.662	-51%	83.471	131%	728.395	533.298	37%
Participação da Lavvi no total de Vendas Líquidas	80%	87%	-7,6 p.p.	85%	-5,9 p.p.	80%	84%	-3,7 p.p.
Número de Unidades Vendidas	135	246	-45%	183	-26%	546	811	-33%
Geração (Consumo) de Caixa ¹	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)	9M23	9M22	A/A (%)
Geração (Consumo) de Caixa (ex-Terrenos)	17.985	56.319	-68%	35.356	-49%	112.377	228.215	-51%
(-) Terrenos	(166.064)	(38.915)	327%	(8.828)	1781%	(232.705)	(37.889)	514%
Geração (Consumo) de Caixa	(148.079)	17.403	N/A	26.528	N/A	(120.328)	190.327	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

A Companhia não realizou lançamentos no 3º trimestre de 2023 e de forma estratégica resolveu postergar o projeto da Anhaia Melo (Vila Prudente), um terreno de ~20 mil metros quadrados, para o 1º trimestre de 2024. Nosso compromisso é acertar o timing para buscar o maior sucesso nas vendas.

Desta forma os próximos lançamentos previstos para este ano devem ser o **Novvo Barra Funda**, com a marca **Novvo**, e a próxima fase do EDEN, em parceria com a Cyrela, no produto **Casa Eden by YOO**, com 2 torres residenciais East e West, com apartamentos-tipo de 169 a 263 m², no bairro do Brooklin.

O **Novvo Barra Funda** será o primeiro empreendimento do segmento econômico do Grupo Lawvi dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, onde trabalharemos com a marca **Novvo**. Localizado à apenas 300m do Terminal Barra Funda, em um terreno de mais de 7.000m², o projeto conta com uma série de atrativos, como uma área de lazer super-completa, espaço coworking, pet care e lavanderia, dentre outros. Para mais informações, acesse o site: <https://meunovo.com.br/novo-barra-funda>



Figura 1: mapa de localização do terreno do Novvo Barra Funda e imagens das áreas comuns do projeto



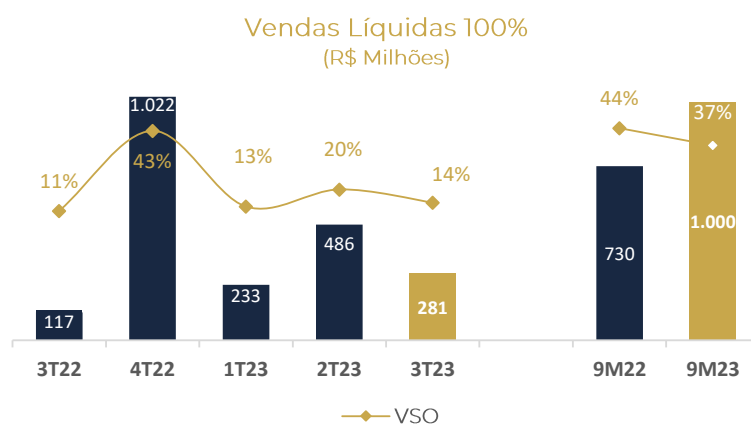
Figura 2: imagens ilustrativas das fachadas das torres East e West do empreendimento Casa Eden by YOO

VENDAS E DISTRATOS

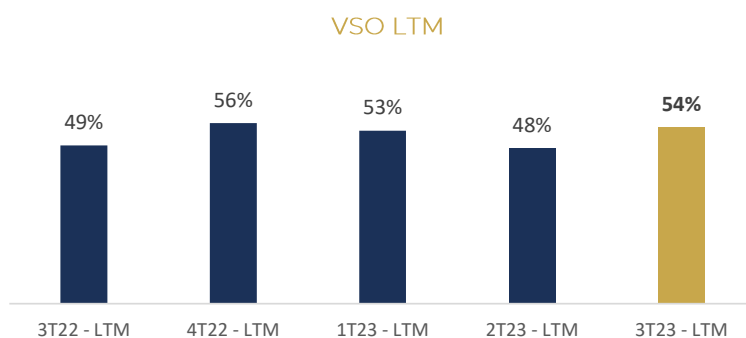
As vendas líquidas contratadas no 3T23 totalizaram R\$281 milhões, alta de +139% (A/A) alcançada mesmo sem a Lavvi ter lançado novos empreendimentos no período.

Do total de vendas, 65% representam as vendas de estoque, sendo 14% do Galleria e 27% do Eden, o qual temos 45% de participação. Destacamos que as vendas do Saffire seguem em bom ritmo, representando 35% das vendas do 3T23. No 9M23, as vendas líquidas somaram R\$1 bilhão, 37% superior ao mesmo período do ano anterior.

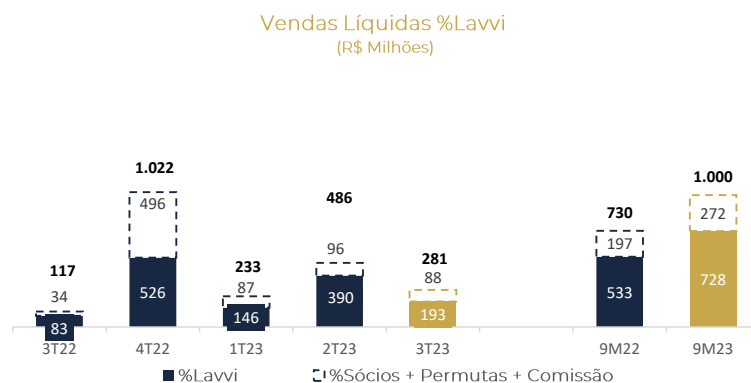
A VSO consolidada (vendas sobre oferta, em VGV) registrou 14% no trimestre.



Na visão LTM, a VSO consolidada registrou 54%, conforme gráfico abaixo, patamar consistentemente elevado.



Excluindo as permutas e as comissões, as vendas líquidas %Lavvi totalizaram R\$193 milhões no trimestre. No acumulado do ano, foram R\$ 728 milhões (+37% A/A). Vale ressaltar que essa visão abaixo já inclui os 45% da Lavvi no produto Eden.



Os distratos reduziram em relação ao 2T23 registrando R\$29,1 milhões no período. Este valor corresponde a 36 unidades, das quais 20 unidades foram revendidas ou trocadas dentro do próprio trimestre. Foram 5 desistências e, as demais, clientes com dificuldades financeiras.

Vendas (R\$ Mil)	3T23	2T23	T/T	3T22	A/A	9M23	9M22	A/A
Vendas Brutas 100%	310.036	526.248	(41,1%)	147.422	110,3%	1.087.013	775.635	40,1%
Distratos 100%	29.107	40.362	(27,9%)	30.079	(3,2%)	87.069	45.491	91,4%
Vendas Líquidas 100%	280.929	485.886	(42,2%)	117.343	139,4%	999.944	730.144	37,0%
Vendas Líquidas %Lavvi	192.859	389.662	(50,5%)	83.471	131,0%	728.395	533.298	36,6%
Distratos / Vendas Brutas	9%	8%	2 p.p.	20%	-11 p.p.	8%	6%	2 p.p.

ESTOQUE

Ao final do 3T23, o estoque a valor de mercado era de **R\$1,6 bilhão**, correspondendo a 971 unidades. Do estoque total, em VGV: **i) 77%** correspondem aos produtos lançados a partir de 2022 (inclusive), **ii) 50%** correspondem a projetos em fase de obras, **iii)** apenas 5 unidades correspondem ao estoque concluído. É importante destacar que, excluindo os produtos com estoque zerado, os empreendimentos apresentam média ponderada de **82,3%** de suas unidades vendidas.

Empreendimento	Status	Lançamento	VGv ¹	VGv Lavvi ¹	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%
Mowva	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%
Total	-	-	1.625.159	1.364.489	6.983	971	82,3%	72,5%

¹ R\$ Milhares

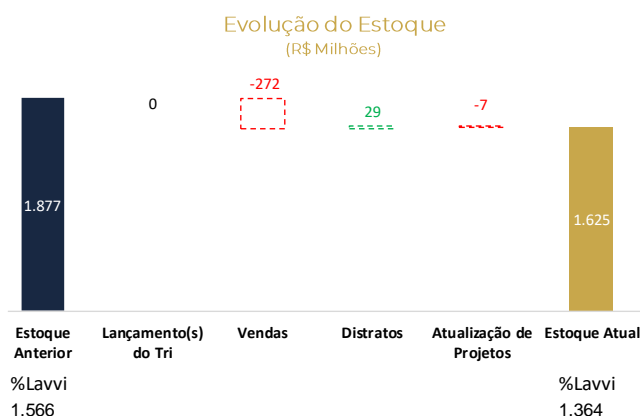
Lançamento: projetos lançados no trimestre;

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.



ENTREGAS

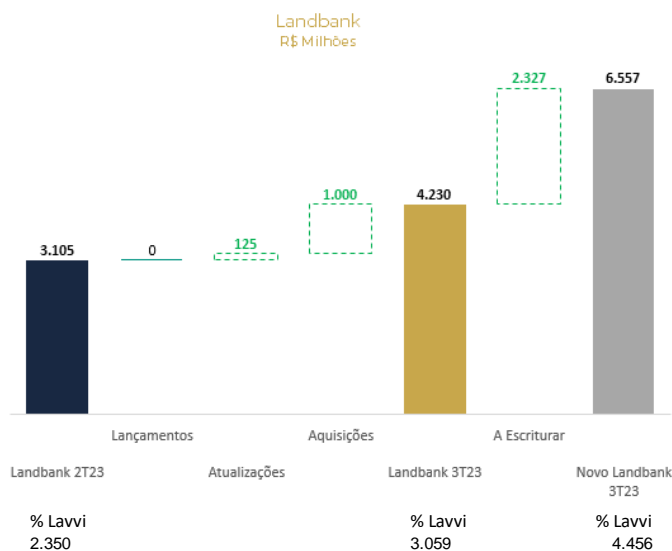
A Companhia não realizou nenhuma entrega no 3º trimestre de 2023, mas já começou a repassar na fração do **Wonder by Praças da Cidade**, cuja entrega está prevista para o final de novembro. Nesta etapa, os clientes fazem a vistoria de suas unidades. Até o momento, cerca de 65 das 272 unidades foram aprovadas sem revistorias, comprovando a qualidade e o cuidado que a Lavvi entrega aos seus clientes.

LANDBANK

No 3º trimestre de 2023 a Companhia escriturou um terreno localizado na região da Bela Vista com VGV potencial de aproximadamente R\$ 1 bilhão, o qual havia sido adquirido no 4T22. A Lavvi continua ainda com um terreno a escriturar, que fica na zona sul de São Paulo, e possui VGV atualizado de R\$ 2,3 bilhões. Com a mudança no teto do programa federal Minha Casa Minha Vida, e por ter sido adquirido numa condição comercial bem favorável, mencionamos a possibilidade de enquadrar este terreno no programa MCMV. Após a realização de estudos para aprofundar os diferentes potenciais de aproveitamento, optamos por mantê-lo no médio-alto padrão, tal como era o plano original.

As mudanças no Plano Diretor de São Paulo/SP e no programa MCMV fizeram com que todos os terrenos do landbank sofressem atualizações de VGV no período, somando um VGV incremental total de R\$376 milhões.

Com isso, ao final do 3T23, o **landbank** totalizava R\$ 6,6 bilhões (visão 100%) ou R\$ 4,5 bilhões na participação Lavvi. A forma de aquisição deste *landbank* se deu/dará 93% via caixa (no tempo) e 7% via permuta, sendo a Lavvi **sócia majoritária em praticamente todos os projetos**, com participação média de **68%**.



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

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 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