PRÉVIA OPERACIONAL 3T22

LAVVI LANÇA R$240 MILHÕES, VENDE R$117 MILHÕES E GERA R$27 MILHÕES DE CAIXA NO 3T22

LANÇAMENTOS NO ANO ALCANÇAM R$1,1 BILHÃO EM VGV, 6% ACIMA vs. 9M21

São Paulo, 20 de outubro de 2022 - A Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. (B3: LAVV3), comunica a prévia de seus resultados operacionais do 3º trimestre de 2022 (3T22). Os resultados operacionais apresentados estão sujeitos à revisão da auditoria.

DESTAQUES 3T22

- Lançamentos: R$240 milhões no trimestre, representado pelo empreendimento ***Grand Square***;
- Vendas líquidas: R$117 milhões no trimestre. No acumulado as vendas totalizaram R$730 milhões (-7% vs. 9M21);
- VSO (vendas sobre oferta): 11% no trimestre e **20% no lançamento;**
- Geração de caixa[1]: R$27 milhões no trimestre, totalizando **R$190 milhões no acumulado do ano;**
- Estoque: R$893 milhões, sendo **apenas 1,0% de estoque pronto;**
- Landbank: R$3,3 bilhões.

[1] *ajustada pelos dividendos e recompras.*

LANÇAMENTOS

No 3T22, realizamos o lançamento do ***Grand Square,*** empreendimento muito próximo da estação da Praça da Árvore da linha 1/azul do metrô, em São Paulo/SP. O empreendimento teve 343 unidades ofertadas, com metragens de 65m² e 79m² e Studios de 32m² e 45m². É um projeto com lazer completo incluindo quadra recreativa, piscina de raia de 25m² e infantil, academia, área gourmet, *playground*, dentre outros. Com um VGV de R$228 milhões líquidos de permuta, o ***Grand Square*** é o quarto lançamento da Lavvi em 2022, com venda de **22% das unidades no primeiro mês. Hoje, 27% das unidades estão vendidas**. No acumulado do ano a Lavvi acumulou **R$1,1 bilhão em VGV lançado.**

GRAND SQUARE
PRAÇA DA ÁRVORE

- ✓ **Lançamento**: agosto/2022
- ✓ **Unidades**: 343
- ✓ **Unidades ex-permuta:** 325
- ✓ **VGV**: R$240 milhões
- ✓ **VGV ex-permuta:** R$228 milhões
- ✓ **Localização**: Chácara Inglesa, São Paulo/SP
- ✓ **Padrão**: Médio-alto
- ✓ **Entrega:** dez/2025
- ✓ **%Lavvi**: 80%
- ✓ **% Vendas (VGV)**: 20%
- ✓ **% Vendas (un.)**: 22%

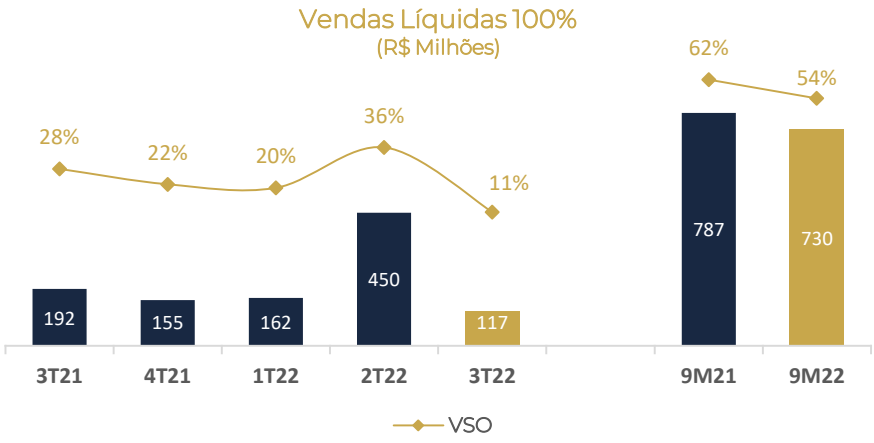
VENDAS E DISTRATOS

As vendas líquidas contratadas no 3T22 **totalizaram R$117 milhões,** redução de 39% quando comparado ao mesmo período do ano anterior (3T21), quando a Companhia lançou o ***Wonder Ipiranga***, com quase 600 unidades, e que na ocasião já se encontrava com 44% do VGV vendido.

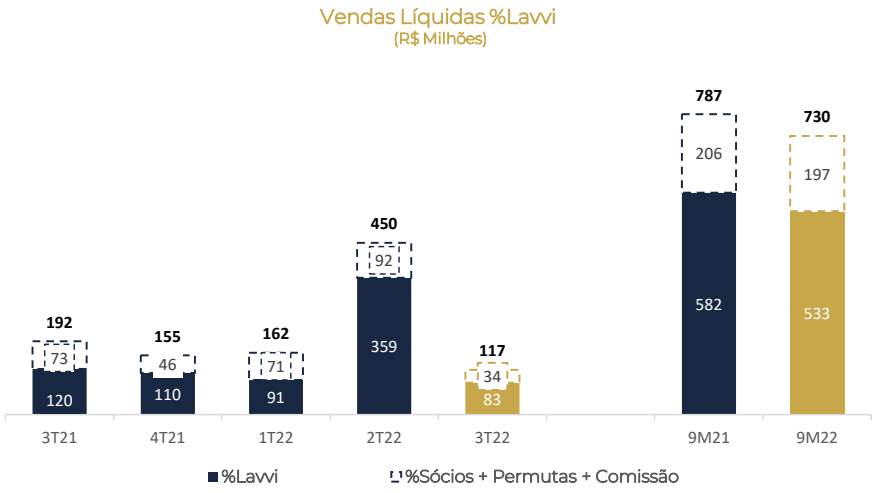
Continuamos no ritmo de venda de estoque, com um aumento de 5% em relação ao 2T22. Desta maneira, a média de vendas mensal do estoque foi de R$19 milhões.

No 3T22 tivemos um aumento pontual nos distratos, decorrentes de clientes que optaram por trocar de unidade e por, estrategicamente, termos distratado casos que estavam no jurídico, com a intenção de revendê-los rápido e em melhores condições.

Em decorrência dos fatores acima, no 3T22 a VSO consolidada (vendas sobre oferta, em VGV) foi de 11%, sendo que **no acumulado alcançou 54%.**



Excluindo as permutas e as comissões, as vendas líquidas %Lavvi totalizaram R$83 milhões no 3T22, redução de 30% em relação ao 3T21.



No 3T22, conforme acima, os distratos representaram uma parcela maior das vendas brutas, registrando 20%, um percentual alto para o nosso histórico, que corresponde a um VGV de R$30 milhões e a 28 unidades, onde destacamos que 43% destes distratos foram revendidos no próprio trimestre e 29% foram trocas de unidades.

Vendas (R$ Mil)	3T22	2T22	T/T	3T21	A/A	9M22	9M21	A/A
Vendas Brutas 100%	147.422	461.372	(68,0%)	207.608	(29,0%)	775.635	813.349	(4,6%)
Distratos 100%	30.079	11.043	172,4%	15.141	98,7%	45.491	25.904	75,6%
Vendas Líquidas 100%	117.343	450.329	(73,9%)	192.468	(39,0%)	730.144	787.445	(7,3%)
Vendas Líquidas %Lavvi	83.471	358.719	(76,7%)	119.777	(30,3%)	533.298	581.642	(8,3%)
Distratos / Vendas Brutas	20%	2%	18 p.p.	7%	13 p.p.	6%	3%	3 p.p.

ESTOQUE

Ao final do 3T22, o estoque a valor de mercado era de R$893 milhões, correspondendo a 945 unidades. Do estoque total, em VGV: **i)** 92% correspondem aos produtos lançados a partir de 2021 (*Villa Versace, Wonder Ipiranga e Grand Vitrali*) e aos lançamentos de 2022 (*High Wonder, Verdant, Green View e Grand Square),* **ii)** 52% 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, 94% de suas unidades vendidas**.

Empreendimento	Status	Lançamento	VGV[1]	VGV Lavvi[1]	Unidades	Estoque	% Vendido (un.)
Praça Piratininga	Pronto	mai-16	-	-	396	-	100,0%
Praça Mooca	Pronto	jun-17	-	-	400	-	100,0%
Movva	Pronto	set-17	-	-	258	-	100,0%
Palazzo Vila Mariana	Pronto	mai-18	-	-	99	-	100,0%
Vitrali Moema	Pronto	out-18	406	284	273	1	99,6%
Nativ Tatuapé	Pronto	mai-19	5.718	5.375	352	4	98,9%
Moema by Cyrela	Pronto	jun-19	1.446	578	65	4	93,8%
One Park Perdizes	Em Obras	out-19	25.978	20.782	120	11	90,8%
Wonder by Praças da Cidade	Em Obras	out-20	15.149	7.723	272	20	92,6%
Lumiere	Em Obras	nov-20	25.821	25.821	370	51	86,2%
Villa Versace	Em Obras	jun-21	200.652	200.652	449	89	80,2%
Wonder Ipiranga	Em Obras	ago-21	126.662	126.662	576	190	67,0%
Grand Vitrali	Em Obras	out-21	72.000	57.600	408	153	62,5%
High Wonder	Em Obras	fev-22	40.600	20.698	258	43	83,3%
Verdant	Stand de Vendas	abr-22	21.923	21.923	174	13	92,5%
Green View	Stand de Vendas	jun-22	173.417	173.417	408	97	76,2%
Grand Square	Lançamento	ago-22	183.544	146.835	343	269	21,6%
Total	-	-	893.315	808.350	5.221	945	81,9%

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.

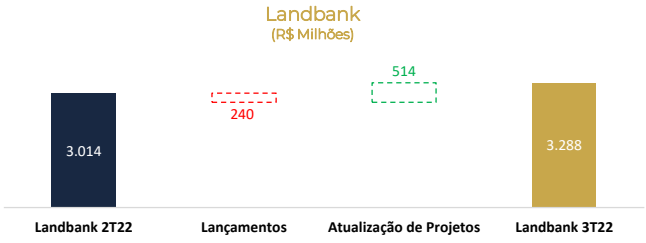
No gráfico abaixo apresentamos a evolução do estoque em relação ao 2T22.

LANDBANK

No 3T22, a Companhia não adquiriu terrenos. As alterações do período decorrem i) do lançamento realizado no trimestre; e ii) das atualizações de produtos e preços nos projetos remanescentes.

Ao final do 3T22, o *landbank* totalizava VGV potencial de R$3,3 bilhões. A forma de aquisição se deu 85% via caixa e 15% permuta, sendo a Lavvi **sócia majoritária em todos os projetos**, com participação média de 92%.

R$ Milhões	Luxo	Alto	Médio-Alto	Médio	Total
Zona Norte					0
Zona Oeste					0
Centro			266	89	355
Zona Leste			1.098		1.098
Zona Sul	805	1.030			1.596
Total	805	1.030	1.364	89	3.288



Médio: projetos com preço médio de até 9.000 R$/m²;
Médio-Alto: projetos com preço médio de 9.001 R$/m² até 12.000 R$/m²;
Alto: projetos com preço médio de 12.001 R$/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.

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 | ri.lavvi.com.br