

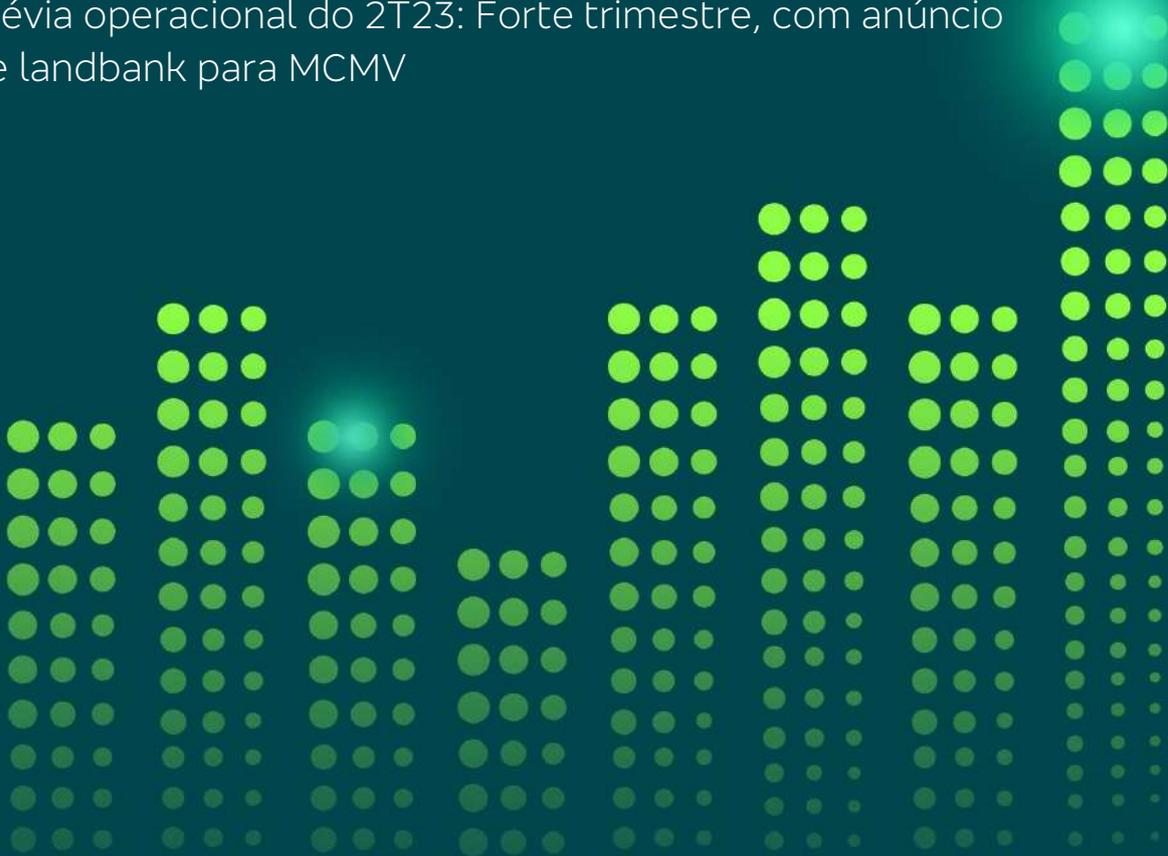
Ágora Insights

Análise de Empresas

Lavvi

Julho, 2023

Prévia operacional do 2T23: Forte trimestre, com anúncio de landbank para MCMV



Prévia operacional do 2T23: Forte trimestre, com anúncio de landbank para MCMV

No 2T23, a Lavvi lançou R\$ 813 milhões em Valor Geral de Vendas (VGV) (aumento de 337% no trimestre e de 46% em base anual), embora apenas um projeto: Saffire Elie Saab, um projeto ultraluxuoso na cidade de São Paulo (40% já vendido) tenha sido lançado. Além disso, a companhia lançou uma segunda torre em junho, Studios Elie Saab. No 1S23, os lançamentos totalizaram R\$ 999 milhões (avanço 50% em base anual).

As vendas líquidas totalizaram R\$ 390 milhões em VGV (avanço de 167% no trimestre e de 9% em base anual), 65% representando o Saffire Elie Saab, enquanto 35% foi de estoque. Enquanto isso, a Velocidade de Vendas (VSO) veio em 20% no 2T23 (ante 13% no 1T23 e 36% no 2T22), enquanto a VSO dos últimos 12 meses foi de 48%. No 1S23, a VSO totalizou 27% (ante 43% no 1S22).

Por fim, a companhia tem R\$ 1,6 bilhão em VGV em seu banco de terrenos (landbank) elegíveis ao programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) a ser adicionado no 3T23. Nenhum novo landbank foi adquirido no 2T23, atualmente a R\$ 2,4 bilhões em VGV, queda de 22% no trimestre e estável em base anual.

Algo mais?

Geração de caixa de R\$ 17 milhões, e R\$ 28 milhões no 1S23. Excluído o landbank, a geração de caixa foi de R\$ 56 milhões no 2T23 e R\$ 94 milhões no 1S23.

O estoque total foi de R\$ 1,9 bilhão (aumento de 27% no trimestre e de 133% em base anual), ou 1.106 unidades. Destes, 78% são de projetos lançados em 2022, 32% de projetos em construção e 8 unidades acabadas.

Distratos aumentaram para R\$ 40 milhões em VGV (crescimento de 129% no trimestre e de 266% em base anual), de 27 unidades, das quais 12 foram revendidas ou negociadas. A relação distrato/vendas brutas totalizou 8% (aumento de 1 pp no trimestre e de 6 pp em base anual).

Nossa visão: Impacto em nossa tese: positivo. A Lavvi registrou fortes resultados operacionais, com um robusto VGV de R\$ 813 milhões em lançamentos (aumento de 46% ante igual período do ano anterior), ou cerca de R\$ 1 bilhão no 1S23 (avanço de 50% em base anual). As vendas também foram boas em R\$ 390 milhões (crescimento anual de 9%), com 65% vindo do projeto Saffire Elie Saab lançado durante o trimestre, que resultou em uma sólida Velocidade de Vendas (VSO) de 20% enquanto gerou R\$ 17 milhões em caixa no 2T23. Vemos a Lavvi tendo sucesso em sua execução premium no segmento de renda média/alta, lançando menos projetos com VGV mais alto e entregando uma sólida VSO, o que deve levar a um ROE de dois dígitos em 2023-24 (esperamos 13% em 2023). Dessa forma, a empresa é negociada com um prêmio em relação a seus pares (1,3x o múltiplo P/VPA estimado para 2023 ante 0,8x a média para seus pares), mas a vemos apoiada por um crescimento dos lucros acima da média de 37% em 2024 e 56% em 2025, à medida que a Novvo (marca de baixa renda da Lavvi) amadurece. Vemos os R\$ 1,6 bilhão no landbank anunciado pela empresa como elegível no programa MCMV como positivo e isso deve ajudar a apoiar os lançamentos durante os próximos trimestres (esperamos que a Novvo lance cerca de R\$ 600 milhões de VGV por ano). Mantemos nossa recomendação de Compra.

Prévia 2T23:

Lavvi R\$ milhões	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	A/A%	T/T%
Lançamentos (% companhia)	0	603	255	144	110	556	172	807	186	813	46%	337%
Vendas Contratadas (% companhia)	61	400	119	110	91	359	83	526	146	390	9%	167%

Fontes: Bradesco BBI, Companhia

Bruno Mendonça

Wellington Lourenço

ÁGORA tem direito exclusivo de distribuição dos relatórios do Bradesco BBI para pessoas físicas.



ÁGORA
INVESTIMENTOS

Região Metropolitana (RJ e SP)

4004 8282

Demais Regiões do Brasil

0800 724 8282

RESEARCH ÁGORA

Dalton Gardimam
Economista-Chefe

José Francisco Cataldo Ferreira
CNPI - Estrategista de Análise -
Pessoas Físicas

Ricardo Faria França
CNPI - Analista de Investimentos

Maurício A. Camargo
CNPI-T - Analista Gráfico

Ernani Teixeira R. Júnior
CNPI-T - Analista Gráfico

Maria Clara W. F. Negrão
CNPI - Analista de Investimentos

Flávia Andrade Meireles
CNPI - Analista de Investimentos

Wellington Antonio Lourenço
CNPI - Analista de Investimentos

Henrique Procopio Colla
CNPI-T - Analista Gráfico

Renato Cesar Chanes
CNPI - Analista de Investimentos

José Ricardo Rosalen Filho
CNPI- P - Analista de Investimentos

Larissa Fidelis Monte
Analista Assistente de Investimentos

DIRETOR GERAL
Luís Claudio de Freitas Coelho Pereira

DIRETOR
Ricardo Barbieri de Andrade

Disclaimer

Este relatório foi preparado pela equipe de análise de investimentos da Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Ágora), sociedade sob controle indireto do Banco Bradesco S.A. O presente relatório se destina ao uso exclusivo do destinatário, não podendo ser, no todo ou em parte, copiado, reproduzido ou distribuído a qualquer pessoa sem a expressa autorização da Ágora.

A distribuição desse relatório é realizada somente com o objetivo de prover informações e não representa uma oferta ou recomendação de qualquer valor mobiliário. As informações contidas neste relatório são consideradas confiáveis na data de sua publicação, entretanto, não representam por parte da Ágora garantia de exatidão dos dados factuais utilizados. As opiniões, estimativas, projeções e premissas relevantes contidas neste relatório são baseadas no julgamento dos analistas de investimento envolvidos na sua elaboração e são limitadas às companhias e aos ativos objetos de sua análise nos termos da Resolução CVM nº 20, e estão, portanto, sujeitas a modificações sem aviso prévio.

A Ágora esclarece que reproduziu no presente relatório análises realizadas pela Bradesco Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, sendo ambas sociedades integrantes do grupo econômico do Banco Bradesco S.A. Os analistas de investimentos declaram que pactuam com as opiniões expressadas nas referidas análises ora reproduzidas.

Declarações dos analistas de investimento envolvidos na elaboração deste relatório nos termos do art. 21 da Resolução CVM nº 20:

Os analistas de investimento declaram que as opiniões contidas neste relatório refletem única e exclusivamente as suas opiniões pessoais sobre o comportamento dos valores mobiliários objeto desse relatório, e que foram elaboradas de forma totalmente independente e autônoma, inclusive em relação à Ágora e demais empresas do grupo Bradesco.

A remuneração dos analistas de investimento está, direta ou indiretamente, influenciada pelo resultado proveniente dos negócios e operações financeiras realizadas pela Ágora.

Consulte os riscos da operação e compatibilidade com o seu perfil antes de investir. Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

"Declarações nos termos do Art. 22 da Resolução Nº 20, referentes às empresas cobertas pelos analistas de investimento da Ágora e Bradesco Corretora:

O Bradesco BBI tem participação societária e interesses econômicos relevantes na empresa Cosan Dez Participações S.A., uma empresa gerenciada pela Cosan S.A. O Banco Bradesco S.A, detentor do Bradesco BBI e da Bradesco Corretora, tem participação acionária indireta em Livetech da Bahia (WDC) e da Log Commercial Properties.

Ágora, Bradesco Corretora, Bradesco BBI e demais empresas do grupo Bradesco têm interesses financeiros e comerciais relevantes em relação ao emissor ou aos valores mobiliários objeto de análise.

Bradesco BBI está participando como coordenador nas Ofertas Públicas de Valores Mobiliários de Companhia Paranaense de Saneamento S.A (COPEL), Oceanpact Serviços Marítimos S.A, BRF S.A e MRV Engenharia e Participações S.A.

Nos últimos 12 meses, o Bradesco BBI participou como coordenador nas ofertas públicas de distribuição de títulos e valores mobiliários das companhias e/ou prestou serviços de outra natureza para as seguintes empresas: Aliance Sonae Shopping Centers S.A., Alpargatas S.A., Assaí Atacadista S.A., B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, Banco do Brasil S.A, Banco do Brasil S.A, C&A Modas, CCR S.A., Cielo S.A., Cognia Educacao S.A., CPFL Energia S.A, Diagnóstico da América S.A., Direcional S.A, Eletrobras S.A., Energisa S.A., Guararapes Confeccões S.A., Hapvida Participacoes e Investimentos S/A, Iguatemi S.A, Inter S.A., Itaúsa S.A, JHSF Participacoes S.A., Localiza Rent A Car S.A., Movida S.A, Empreendimentos Pague Menos S.A, Petróleo Brasileiro S.A. - Petrobras, Randon SA Implementos e Participações., Sanepar S.A, Telefônica Brasil S.A., Unidas S.A, Usinas Siderúrgicas de Minas Gerais S.A., Vamos Locação de Caminhões, Máquinas e Equipamentos S.A, Via S.A. e Yduqs S.A.

Nos últimos 12 meses, a Ágora e/ou a Bradesco Corretora participaram, como instituições intermediárias, das ofertas públicas de títulos e valores mobiliários das companhias: Aliance Sonae Shopping Centers S.A., Alpargatas S.A., Assaí Atacadista S.A., B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, Banco do Brasil S.A, Banco do Brasil S.A, C&A Modas, CCR S.A., Cielo S.A., Cognia Educacao S.A., CPFL Energia S.A, Diagnóstico da América S.A., Direcional S.A, Eletrobras S.A., Energisa S.A., Guararapes Confeccões S.A., Hapvida Participacoes e Investimentos S/A, Iguatemi S.A, Inter S.A., Itaúsa S.A, JHSF Participacoes S.A., Localiza Rent A Car S.A., Meliuz S.A., Movida S.A, Empreendimentos Pague Menos S.A, Petróleo Brasileiro S.A. - Petrobras, Randon SA Implementos e Participações., Sanepar S.A, Telefônica Brasil S.A., Unidas S.A, Usinas Siderúrgicas de Minas Gerais S.A., Vamos Locação de Caminhões, Máquinas e Equipamentos S.A, Via S.A. e Yduqs S.A.

A Bradesco Corretora recebe remuneração por serviços prestados como formador de mercado de ações da AMBIPAR Participações e Empreendimentos S.A. e Fomento Economico Mexicano FEMSA (FMXB34)."