

Resultado Iguatemi 2T24 – Reciclagem e alocação de capital muito bem executadas

O Iguatemi divulgou na noite desta terça-feira (06) seus resultados referentes ao 2T24.

Os números reportados vieram em linha com nossas estimativas e a do consenso. As expectativas eram altas para os números reportados — que foram entregues — e por isso esperamos um desempenho ligeiramente positivo das ações da companhia nesta quarta-feira (07).

Os números operacionais reportados pela companhia foram bons pois ela mostrou (i) bom crescimento de vendas mesmas lojas de 4% a/a; (ii) evolução positiva de alugueis mesmas lojas de 2,9% a/a; (iii) forte redução do custo de ocupação para os lojistas de atingindo 10,8%; e (iv) aumento da ocupação e redução da vacância.

Os números reportados devem possibilitar a companhia a continuar repassando aumento nos preços dos alugueis nos próximos trimestres pois (i) o IGP-M será positivo e os contratos são indexados; (ii) vacância baixa; (iii) custo de ocupação baixo (iv); vendas crescendo; e (v) redução nos descontos aplicados. A companhia, inclusive, divulgou que os novos contratos estão sendo assinados com ganhos reais relevantes em relação aos anteriores.

A Receita Operacional Líquida (NOI) — a soma das receitas de locação e estacionamento menos as despesas de propriedades — apresentou crescimento de 6,9% a/a. O crescimento veio da diminuição das despesas com propriedade, que podem ser explicadas pela maior ocupação e as menores despesas com inadimplência.

A companhia voltou a comentar suas últimas movimentações para alocação de capital com a venda de participação em dois shoppings menos relevantes no Portfólio, sendo eles Iguatemi São Carlos e Alphaville, além da aquisição de participação no Shopping Rio Sul — marcando a volta da companhia ao RJ — e aquisição adicional de pequena parcela no Iguatemi São Paulo.

Apenas para comparação, o desinvestimentos dos shoppings foi realizado num Cap Rate (NOI 12 M/Valor Pago) de 8,3%, enquanto as duas aquisições foram realizados em patamares mais altos. Além disso, a companhia negocia em bolsa em um múltiplo bem acima desses — que, dependendo das projeções, pode chegar em 14%.

Os resultados nos deixam bastante confortáveis com a tese da companhia, pois (i) enxergamos a companhia negociando em múltiplos que julgamos interessantes; (ii) esperamos uma aceleração no crescimento das receitas de aluguel em 2025; e (iii) há opções de desenvolvimento comercial e/ou expansão em ativos maduros.

Alexandre Mathias –
Estrategista Chefe

Bruno Benassi, CNPI
– Analista de Ações

Iguatemi (IGTI11)

| | |
|-------------------|-------|
| Preço Alvo | 28,5 |
| Preço Atual | 21,39 |
| Upside | 33% |
| Mkt Cap (R\$ brl) | 6,3 |
| # ações (mln) | 299,2 |
| Free Float (%) | 71,3% |

Performance

| | |
|--------|--------|
| Semana | 2,34% |
| Mês | -2,19% |
| Ano | -1,26% |