

Resultado Iguatemi 1T25 – Consolidando ativos chave e reciclando outros ativos

A Iguatemi divulgou na noite desta terça-feira (29) seus resultados referentes ao primeiro trimestre de 2025.

Os números reportados pela companhia vieram ligeiramente abaixo de nossas estimativas e a do consenso. Assim, esperamos um desempenho negativo das ações da companhia no pregão de hoje (30).

A companhia anunciou durante o trimestre que finalizou a aquisição das participações no Shopping Pátio Higienópolis e no Pátio Paulista, desembolsando R\$ 700 milhões para aumentar a participação para 29% do primeiro e adquirir uma participação de 11,5% no segundo. Consideramos as aquisições como estratégicas, pois a Iguatemi aumentou sua participação em um dos melhores shoppings do país e adquiriu participação e passou a administrar um shopping em que enxergamos grande potencial para melhorias.

Na estratégia de otimizar a estrutura de capital e reciclar uma parte do portfólio, a companhia anunciou no começo do mês de abril que está vendendo 49% de sua participação no Market Place e no Galleria por R\$ 500 milhões de reais, num cap rate médio de 9% — abaixo do que a companhia negocia hoje em Bolsa e em ativos que não estão entre as melhores performances do portfólio. Gostamos da estratégia e dos ativos que foram reciclados.

Os números operacionais reportados foram neutros, pois: (i) crescimento de vendas mesmas lojas de 6,3% a/a; (ii) evolução positiva de alugueis mesmas lojas de 5,9% a/a; (iii) forte redução do custo de ocupação para os lojistas, que atingiu 11,8%; e (iv) aumento da ocupação e redução da vacância.

Apesar dos números operacionais em linha com nossas projeções, tivemos um aumento relevante nas despesas administrativas e nas despesas financeiras, que acabaram prejudicando as últimas linhas dos resultados.

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

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

Os resultados nos deixam bastante confortáveis com a tese da companhia. Nós enxergamos que: (i) a companhia negocia em múltiplos que julgamos interessantes; (ii) a reciclagem do portfólio tem sido bem feita; (iii) gostamos das novas aquisições e projetos de expansão; e (iv) há opções de desenvolvimento comercial e/ou expansão em ativos maduros.

Bruno Benassi, CNPI
– Analista de Ações

Iguatemi (IGTI11) - Compra

Preço Alvo	28,5
Preço Atual	20,32
Upside	40%
Cap. de Merc (R\$ bls)	5,79
Ações Emitidas (mls)	297
Free Float (%)	71,3%

Performance

Semana	2,99%
Mês	9,84%
Ano	17,93%

DISCLAIMER

Este material foi elaborado pela **Monte Bravo Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Monte Bravo")** para uso exclusivo do destinatário e nossos clientes, podendo ser divulgado em nosso site. É vedada a reprodução ou distribuição, no todo ou em parte, por qualquer pessoa ou propósito, sem o prévio consentimento expresso da **Monte Bravo**. Possui caráter meramente informativo, não constitui e nem deve ser interpretado como sendo material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro, investimento, sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Os prazos, taxas e condições aqui contidas são meramente indicativas e a decisão final do investidor deve ser tomada levando em consideração todos os riscos, os custos e taxas envolvidas. As informações contidas neste relatório foram consideradas razoáveis na data em que ele foi divulgado e foram obtidas de fontes públicas consideradas confiáveis. A **Monte Bravo** não dá nenhuma segurança ou garantia, seja de forma expressa ou implícita, sobre a integridade, confiabilidade ou exatidão dessas informações. Este relatório também não tem a intenção de ser uma relação completa ou resumida dos mercados ou desdobramentos nele abordados. Os instrumentos financeiros discutidos neste material podem não ser adequados para todos os investidores. Este material não leva em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades específicas de qualquer investidor. Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento. A **Monte Bravo** não se responsabiliza por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material ou seu conteúdo. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros.

Nossos analistas de valores mobiliários envolvidos na elaboração do relatório ("Analistas de Investimento"), declaram que são certificados e credenciados pela APIMEC – Associação dos Analistas e Profissionais de Investimento do Mercado de Capitais para os exercícios de suas atividades. Declaram ainda nos termos da Resolução CVM nº 20 de 25/02/2021, que as recomendações contidas neste relatório refletem única e exclusivamente suas opiniões pessoais sobre a respectiva companhia e seus valores mobiliários e foram elaborados de forma independente e autônoma, inclusive em relação à **Monte Bravo** e que se eximem de responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que possam decorrer na utilização deste e de outros relatórios ou de seus conteúdos.

- Considera transitórias as informações e avaliações contidas neste relatório;
- Não garante, expressa ou implicitamente, que as informações nele apresentadas estejam atualizadas ou sejam exaustivas, verdadeiras, precisas, imparciais ou confiáveis;
- Não tem obrigação de atualizar ou manter atualizadas informações nele contidas;
- Reserva os direitos de modificar, sem prévio aviso, as informações e opiniões constantes deste relatório;
- Não se responsabiliza por resultados de decisões de investimentos tomadas com base nas informações ou recomendações nele contidas; e
- Não atuamos como Formador de Mercado (Market Maker) das ações objeto desta análise.

As estimativas, projeções, opiniões e recomendações contidas neste relatório:

- Não dispensam a consideração de opiniões e recomendações de outras instituições especializadas no mercado financeiro e de capitais e não substituem o julgamento pessoal de quem o recebe e o lê, no todo ou em parte;
- Não levam em consideração as circunstâncias específicas dos investidores, tais como perfil de investidor (Suitability), objetivos de investimento, situação financeira e patrimonial e tolerância a risco, podendo não ser adequadas para todos os investidores, sendo recomendada uma consideração extensiva destas circunstâncias antes da tomada de qualquer decisão;
- Estão isentas de conflito de interesse por parte de seus elaboradores;
- Estão sujeitas a alterações sem prévia notificação e podem diferir ou ser contrárias a opiniões expressas anteriormente pela Monte Bravo, por outras instituições financeiras do mercado e mesmo de outras áreas de atuação da Monte Bravo, que podem se fundamentar em hipóteses e critérios diferentes dos adotados na elaboração deste relatório; e
- Decorrem de julgamento e de opiniões formadas livremente pelos analistas da Monte Bravo encarregados das análises da economia, de cada companhia emissora e de cada ação, e baseadas em critérios técnicos por eles aceitos como consistentes com os fins a que se destinam.

Este relatório não pode ser copiado ou distribuído, total ou parcialmente para qualquer finalidade, sem o consentimento expresso da Monte Bravo.