

GA:DO MERCADO FINANCEIRO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Real State

Jonathan Rodrigues - Associate

Rafael Araújo - Associate

**IGUATEMI**

Empresa de Shopping Centers SA

14/11/2019

About

A Iguatemi empresas de Shopping Center S.A é uma das maiores empresas full service no setor de Shopping centers do Brasil. Suas atividades englobam a concepção, o planejamento, o desenvolvimento e a administração de shopping centers regionais, outlets e complexos imobiliários de uso misto com torres comerciais.

A Iguatemi detém participação de 14 shopping centers, 2 Premium Outlets e 3 torres comerciais que juntos totalizam 707 mil m² de ABL total, sendo a sua ABL própria correspondente a 450 mil m².

Executives

Carlos Jereissati

President

Cristina Anne Bets

Chief Financial Officer

Charles Willian Krell

Chief Operating Officer

Board Members

Carlos Francisco Jereissati

Chairman

Pedro Jereissati

Bernardo Parnes

Código da Ação – IGTA3

Preço-Alvo – BRL (YE19) 48,74**Varição 52 semanas 50,2/35,9****Preço Atual 46,10****Upside/Downside 5,73%****Recomendação Compra**

Fundamentos

P/L 34,15**Dividend Yield 1,7%****EV/EBITDA 19,13****LPA 1.43****VPA 16,2****Margem Bruta 68,9%****Margem Líquida 34,8%****ROIC 8,9%****ROE 8,8%****Div. Bruta/Patrim 0.76**

Este relatório não se trata de uma recomendação, todas as informações são de uso estritamente didático.



Parceria com o iFood

O Iguatemi assinou uma parceria com o iFood para uma solução completa de organização da atividade de food delivery em seus shopping centers. A idéia é melhorar a experiência em todas as pontas da cadeia do food delivery, com o aumento do faturamento das operações de food service nos empreendimentos. Implementar uma estrutura de entregas diretamente de seus estabelecimentos é uma opção para incrementar seu faturamento com serviços envolvendo refeições.

Qualidade e boa localização

O Iguatemi conseguiu registrar, de longe, os resultados operacionais mais fortes em seu segmento no 2T19, sustentados principalmente pela alta qualidade e boa localização de seus ativos. As receitas aumentaram +7,2% na variação anual no trimestre, impulsionada pelo sólido crescimento de receita de locação e estacionamento de + 6,5% na variação anual e + 5,9% na variação anual juntamente com forte crescimento anual de 17,4% das despesas administrativas.

Iguatemi 365

A empresa lançou seu e-commerce, Iguatemi 365, que já possui mais de 90 marcas nacionais e internacionais para fazer parte da plataforma. O objetivo é aproximar a marca de seus clientes, e quebrar barreiras geográficas, independente da região do país. O Iguatemi 365 é uma aposta importante na estratégia digital da companhia, que reforça seu pioneirismo ao investir em um modelo de negócio que irá alavancar o posicionamento da Iguatemi no varejo omnichannel.



Análise de margens

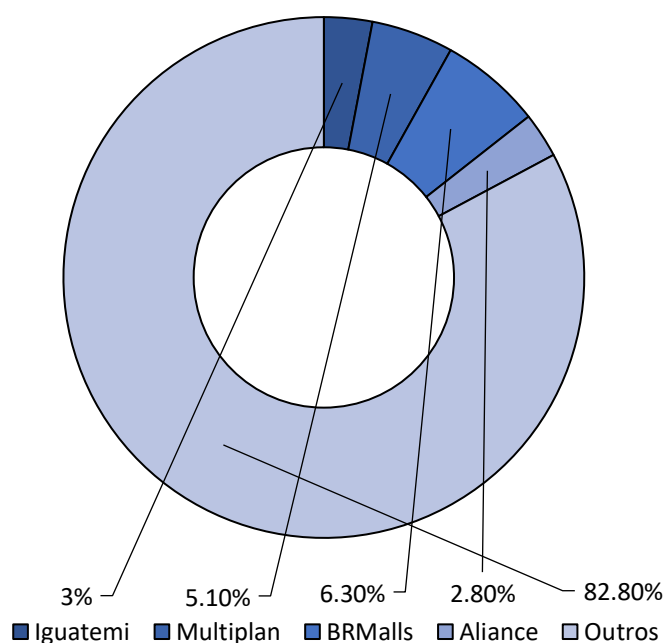
Ao analisar as margens do período de 2T19 e 2T18 é possível perceber que a margem EBITDA acabou sendo menor de um ano para outro, indo de 75,7% para 73,4%, isso pode ser justificável pela taxa de vacância no período, de certo modo pode-se dizer que dentro desse parâmetros ela se saiu pior, mas além dela ter as melhores margens do setor, a perspectiva positiva da empresa vem de seus ativos, que podem ter grande valorização, já que se encontram em bons lugares.

Iguatemi R\$ milhões	2T19	2T18
Receita Líquida	187,7	175
Área Bruta Locável	458,1	447,8
EBITDA	137,7	132,5
Margem Ebitda	73,40%	75,70%
Lucro Líquido	60,1	60,6

Ocupação de lojas

Um aumento de vacância mostrou desocupação de 2,50 p.p. na variação anual para 92,1% no 2T19, já que alguns varejistas retiraram suas lojas. É provável que haja dificuldades antes que ocorra uma recuperação macroeconômica, e assim, dar espaço para novos inquilinos mais saudáveis financeiramente que poderiam fazer uma maior contribuição para o total das vendas. Entretanto, no 2T19 já foram abertas 77 lojas novas, além de que o Iguatemi é responsável por taxas de condomínio e impostos sobre imóveis de áreas vagas que excedem 3% da área bruta locável total.

Market Share





Ameaça de novos entrantes – Nesse setor, a questão de espaços disponíveis para construção é um limitante para novos entrantes, em grandes cidades a ameaça é muito menor, já que grande parte dos terrenos já está comprometida, já em cidades com menor população, um player pode acabar se estabilizando, já que é necessário apenas ter o capital necessário e também um local para construção.

Ameaça de produtos substitutos – Pode se dizer que nesse caso os produtos substitutos não seriam outras empresas construtoras de shoppings centers, mas sim os sites de venda online. Esses sites tem o poder de diminuir o interesse do público por lojas físicas, consequentemente as empresas irão abrir menos lojas, o que irá fazer com que o shopping arrecade menos, já que haverá menor ocupação.

Poder de barganha dos consumidores – Os consumidores dos serviços dessa companhia são basicamente os lojistas, com isso, pode se dizer que o poder de barganha deles é baixo, considerando que os espaço para construção de suas lojas na cidade é limitado.



Disclaimer

Avisos – As informações contidas nesse relatório foram obtidas de fontes abertas ao público em geral, mas consideradas pelo(s) membro(s) da Liga do Mercado Financeira como confiável e fidedigna. A Liga do Mercado Financeiro não responde legalmente com nenhum tipo de garantia, uma vez que este relatório tem apenas **Fins Didáticos** e não consiste de forma alguma, como recomendação ou análise de um profissional cadastrado na CVM (Comissão de Valores Mobiliários). As informações **não** são destinadas para serem usadas como base de quaisquer decisões de investimentos por qualquer pessoa ou entidade, uma vez que, por se tratar de um relatório de **Uso Didático**, os responsáveis pelo mesmo, não estão aptos a divulgar informações legais sobre análises de companhias, para fins comerciais. Este relatório não é uma oferta para compra e venda de quaisquer ativos e títulos. A Liga do Mercado Financeiro da Unicamp e nenhum de seus membros associados, não tem nenhum interesse financeiro nos valores imobiliários dessa companhia.