

Link [aqui](#).

exame.

e. |||| INSIGHT

BREAKING NEWS BALANÇOS

Iguatemi fecha ano de recordes e mira expansão em 2024

Combinação de aumento de vendas e de margem, somado a custos sob controle, trouxe lucro líquido de R\$ 304,7 milhões em 2023



Iguatemi: foco em expansão de prédios já ocupados em 2024 (Divulgação / Iguatemi/Site Exame)



Karina Souza

20 de fevereiro de 2024 às 18:25

A Iguatemi fechou um ano de recordes. Apoiada em uma estratégia de vendas acertada -- e na exposição a uma camada da população economicamente mais resiliente -- a companhia aumentou receita e margens ao longo do ano, em uma combinação que reverberou até a última linha do balanço: o lucro líquido do período foi de R\$ 304,7 milhões, ante R\$ 7,5 milhões em 2022.

A companhia apresentou indicadores acima do guidance divulgado ao mercado. A Iguatemi tinha uma previsão de margem Ebitda para a operação de shoppings (que responde por 90% do faturamento) entre 78% e 81% e chegou a 83,6%. No Ebitda geral, o guidance era de 69% a 72% e a empresa chegou a 75%.

Na receita líquida, ficou mais perto do teto do que da base das expectativas. A previsão era de crescimento entre 13% e 18% e a companhia cresceu 16,1%. O FFO (fluxo de caixa gerado nas operações) ajustado foi de R\$ 562,8 milhões no ano, 33,3% acima de 2022, com margem de 45,9%.

Na receita líquida, ficou mais perto do teto do que da base das expectativas. A previsão era de crescimento entre 13% e 18% e a companhia cresceu 16,1%. O FFO (fluxo de caixa gerado nas operações) ajustado foi de R\$ 562,8 milhões no ano, 33,3% acima de 2022, com margem de 45,9%.

No acumulado do ano, as vendas totais somaram R\$ 18,9 bilhões, alta de 11,2% sobre o ano anterior. "É o maior crescimento anual de vendas sem variação em área bruta locável da história da Iguatemi", afirmou a companhia na prévia dos resultados, em janeiro.

"Considerando que o IGP-M do período foi negativo e o IPCA acumulado em torno de 4,70%, conseguimos fazer uma venda com ganho real em torno de 5,3%, com o mesmo portfólio", diz Guido Oliveira, CFO da Iguatemi.

O ganho foi impulsionado pela alta procura pelos espaços da Iguatemi. No ano, a empresa aumentou os aluguéis em 10,1%, também incrementando o volume de lojas ocupadas. No acumulado do ano, a média do portfólio ficou com uma ocupação de 93,3% (aumento em relação aos 92,9% de 2022).

"Foi um ano muito importante, com crescimento em vendas e manutenção de um patamar de custo para os lojistas saudável, em 11,7%. Além disso, fechamos o ano com inadimplência de 1,2%", diz o CFO. "A entrada de lojistas qualificados e a consequente diminuição de área vaga impactou positivamente as vendas mesmas áreas (SAS) e vendas mesmas lojas (SSS), que tiveram 11,2% e 9,0% de crescimento, respectivamente".

A companhia chegou a todos esses resultados com sua estratégia de avançar em um nicho de mercado economicamente mais resiliente, focado nas classes A e AB. Ao trabalhar com esse público, a companhia consegue mais previsibilidade de renda em meio às variações da economia.

"Se você olhar nosso histórico, mesmo durante a recessão de 2015-16, o PIB caiu 7,5%, mas nossas vendas nunca ficaram negativas, nem nosso aluguel. Isso mostra a referência do nosso cliente", diz o CFO.

Ao longo de 2023, a empresa focou em eventos e ativações de marketing, bem como no olhar atento às necessidades das marcas para entregar ofertas adequadas às demandas de cada uma.

"Se você olhar o Iguatemi da Faria Lima, estamos em obras com a flagship da Balenciaga, estamos fazendo a flagship da Loewe, algo único no Brasil. A Tiffany já existia, mas vamos fazer a flagship em dois andares, já fizemos até obra no meio do shopping", diz o CFO.

Em 2024, o foco na estratégia continua. Mas, ao contrário de 2023, em que a companhia cresceu sem aumentar área bruta locável, neste ano, vai investir em mais espaços -- principalmente, expansões de empreendimentos atuais.

Hoje, a Iguatemi trabalha a expansão do Iguatemi São Paulo, na Faria Lima, e já tem um projeto de expansão do Iguatemi Brasília (ainda sob aprovação na prefeitura).

Também anunciou, recentemente, o projeto de retrofit do Shopping Market Place, em São Paulo, mudando com o crescimento de área útil, com uma torre residencial e mais escritórios. "Vamos anunciar pouco a pouco os projetos ao longo de 2024", diz o CFO.

No balanço, há fôlego para os investimentos. A companhia fechou o ano com um indicador de dívida líquida/Ebitda em 1,91 vez, ligeiramente abaixo das expectativas de mercado, em torno de 2 vezes.

Essa estratégia deve levar a Iguatemi para a próxima etapa de crescimento. Em 2024, a companhia espera crescer a receita líquida de shoppings entre 4% e 9%, ter uma margem Ebitda de shoppings entre 82% e 85% (sendo o intervalo geral entre 75% e 79%) além de um capex entre R\$ 190 milhões e R\$ 230 milhões.