



# IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

## Conference Call 4T13



**itag**

Índice de Ações com Tag Along Diferenciado





- **Highlights**
  - Projetos em Andamento
  - Resultados
  - Guidance



- As **vendas totais atingiram R\$ 2,9 bilhões no trimestre e R\$ 9,1 bilhões no ano** (crescimento de 14,9% no trimestre e de 12,5% em 2013)
- As **vendas mesma área cresceram 9,9% no trimestre e 7,8% em 2013** acima do crescimento de vendas mesmas lojas que cresceram 8,1% no trimestre e 7,8% em 2013
- Os **aluguéis mesmas áreas cresceram 10,8% em 2013 e 11,4% no 4T13**, acima dos aluguéis mesmas lojas que cresceram 10,9% em 2013 e 10,5% no 4T13
- A **Receita Líquida atingiu R\$ 140,1 milhões no trimestre e R\$ 463,7 milhões no ano** (crescimento de 18,2% no trimestre e de 13,0% em 2013)
- O **EBITDA atingiu R\$ 116,8 milhões no trimestre e R\$ 347,8 milhões no ano** (crescimento de 20,0% no trimestre e de 16,9% em 2013).
- O **lucro líquido atingiu R\$ 56,4 milhões no trimestre e R\$ 184,3 milhões no ano** (crescimento de 6,3% no trimestre e de 11,1% no em 2013, ajustado para a venda do Boulevard Rio Iguaemi)
- **Inauguração do Iguatemi Esplanada em Nov/2013, em Sorocaba/Votorantim**, que foi integrado ao Esplanada Shopping
- Inauguração da **3ª e última fase da expansão do Shopping Praia de Belas, em Porto Alegre / RS**, adicionando 17.624 m<sup>2</sup> de ABL ao shopping.
- Anuncio da construção de um **Premium Outlet em Belo Horizonte, com 30,3 mil m<sup>2</sup> de ABL**, com previsão de inauguração para out/2016
- Conclusão da **aquisição de 50,0% do Galleria** e de terreno adjacente ao shopping, por um múltiplo implícito de 11,9x o NOI de 2013E (aprovação pelo CADE)



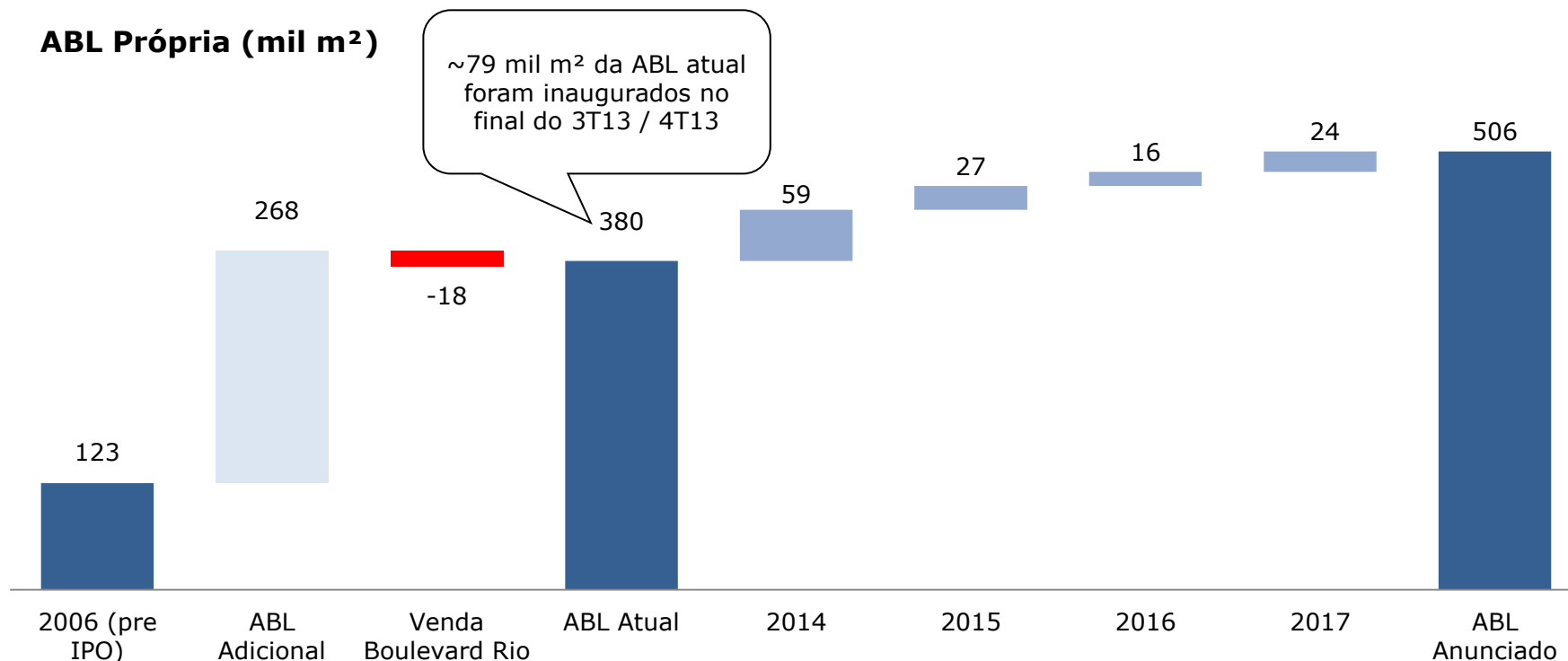
### **Eventos subsequentes**

- Anuncio da **construção de um Premium Outlet em Florianópolis, com 30,0 mil m<sup>2</sup>** de ABL, com previsão de inauguração para out/2015
- **Aquisição de 14,0% do JK Iguatemi**



- ABL próprio atual de 380 mil m<sup>2</sup>
- Os projetos anunciados nos levam a 506 mil m<sup>2</sup> de ABL próprio para 2017

### ABL Própria (mil m<sup>2</sup>)



\*Incluí 4,9 mil m<sup>2</sup> referente a aquisição de 14% do JK Iguatemi (ainda pendente de aprovação pelo CADE)



- Highlights
- **Projetos em andamento - Inaugurações**
- Resultados
- Guidance



# IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

## Premium Outlet - RS

Inaugurado em 24 de Setembro



LE LIS BLANC

kipling

AREZZO

SCHUTZ

NOIR,  
LE LIS

LACOSTE



PAQUETA  
ESPORTES

mmartan

new balance

TRACK  
& FIELD

BO.BÔ  
bourgeoisbohème

JOHN & JOHN

Calvin Klein Jeans

BOBSTORE



SERGIO K.

THE  
NORTH  
FACE

salinas



asics





# IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

## Iguatemi Ribeirão Preto - SP

Inaugurado em 30 de Setembro

bt bodytech

livraria cultura



Cinépolis

COACH

SCHUTZ

H:stern

Cobasi



Kalunga

etna

SERGIO K.

DV  
DIANE von FURSTENBERG

BOSS  
HUGO BOSS

LE LIS BLANC

TOPSHOP

W  
STUDIO  
cabeleiros

marisa

PAQUETA  
ESPORTES

TRACK  
& FIELD





# IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

## Iguatemi Esplanada - SP

Inaugurado em 18 de Novembro

 **Formula**

**BO.BÔ**  
bourgeoisbohème

**JOHN**  **JOHN**

Calvin Klein Jeans

**SCHUTZ**

**MAC**

**TRACK  
& FIELD**

**VIVARA**

**etna**

 **LE LIS BLANC**

TOPSHOP

**ZARA**

**CMICADO**



 **Cinépolis**

**COCO BAMBU**  
RESTAURANTE





Inaugurado em 27 de Novembro



LE LIS BLANC



DUDALINA



Formula

**havaianas.**

VICTOR HUGO

PRÜNE



**marisa**





- Highlights
- **Projetos em andamento – Greenfields e Expansões**
- Resultados
- Guidance



|                         | Greenfields                                                                       |                                                                                   |                                                                                   |                                                                                    | Expansões                                                                           |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | Iguatemi<br>Rio Preto                                                             | Iguatemi<br>Jundiaí <sup>1</sup>                                                  | Premium<br>Outlet<br>Tijucas                                                      | Premium<br>Outlet BH                                                               | Iguatemi<br>São<br>Carlos                                                           | Iguatemi<br>Campinas                                                                | Iguatemi<br>Porto<br>Alegre                                                         | Iguatemi<br>Porto<br>Alegre                                                         |
|                         |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>Abertura</b>         | Abr/14                                                                            | 2017                                                                              | Out/15                                                                            | Out/16                                                                             | Ago/14                                                                              | Out/14                                                                              | Abr/15                                                                              | Abr/15                                                                              |
| <b>ABL (m²)</b>         | 43.649                                                                            | 30.000                                                                            | 30.000                                                                            | 30.300                                                                             | 3.274                                                                               | 19.979                                                                              | 20.376                                                                              | 10.692                                                                              |
| <b>CAPEX (R\$ mm)</b>   | R\$291,8                                                                          | R\$112,2                                                                          | R\$147,1                                                                          | R\$140,7                                                                           | N/A                                                                                 | N/A                                                                                 | N/A                                                                                 | N/A                                                                                 |
| <b>% Iguatemi</b>       | 88%                                                                               | 79%                                                                               | 54%                                                                               | 54%                                                                                | 50%                                                                                 | 70%                                                                                 | 36%                                                                                 | 36%                                                                                 |
| <b>% Comercializado</b> | 90%                                                                               | -                                                                                 | -                                                                                 | -                                                                                  | 100%                                                                                | 25%                                                                                 | 20%                                                                                 | -                                                                                   |
| <b>% Construído</b>     | 77%                                                                               | -                                                                                 | -                                                                                 | -                                                                                  | 64%                                                                                 | 22%                                                                                 | 10%                                                                                 | -                                                                                   |

<sup>1</sup> Projeto pendente de aprovação com seu Masterplan sendo revisitado



O projeto entra em fase de acabamento, 77% da obra concluída. 90% da ABL comercializada.



O projeto está com 22% da obra concluída. 25% da ABL comercializada.



O projeto está com 10% da obra concluída. 20% da ABL comercializada.



- Highlights
- Projetos em Andamento
- **Resultados**
- Guidance



| <b>Indicadores de Performance</b>    | <b>4T13</b> | <b>4T12</b> | <b>Var.</b> | <b>2013</b> | <b>2012</b> | <b>Var.</b> |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| ABL Total (m²)                       | 613.010     | 490.874     | 24,9%       | 613.010     | 490.874     | 24,9%       |
| ABL Própria (m²)                     | 379.805     | 282.040     | 34,7%       | 379.805     | 282.040     | 34,7%       |
| ABL Própria Média (m²)               | 353.530     | 281.491     | 25,6%       | 321.404     | 281.491     | 14,2%       |
| ABL Total Shopping                   | 579.461     | 456.919     | 26,8%       | 579.461     | 456.919     | 26,8%       |
| ABL Própria Shopping                 | 348.144     | 249.395     | 39,6%       | 348.144     | 249.395     | 39,6%       |
| Total Shoppings                      | 17          | 13          | 30,8%       | 17          | 13          | 30,8%       |
| Vendas Totais (R\$ mil)              | 2.932.228   | 2.553.032   | 14,9%       | 9.128.208   | 8.115.637   | 12,5%       |
| Vendas mesmas lojas (R\$ /m²/ mês)   | N/A         | N/A         | 8,1%        | N/A         | N/A         | 7,8%        |
| Vendas mesma área (R\$ /m²/ mês)     | N/A         | N/A         | 9,9%        | N/A         | N/A         | 7,8%        |
| Aluguéis mesmas lojas (R\$ /m²/ mês) | N/A         | N/A         | 10,9%       | N/A         | N/A         | 10,5%       |
| Aluguéis mesma área (R\$ /m²/ mês)   | N/A         | N/A         | 11,4%       | N/A         | N/A         | 10,8%       |
| Custo de Ocupação (% das vendas)     | 10,8%       | 10,6%       | 0,2 p.p.    | 11,3%       | 10,7%       | 0,6 p.p.    |
| Taxa de Ocupação                     | 95,5%       | 96,1%       | -0,6p.p.    | 96,3%       | 96,1%       | 0,3p.p.     |
| Inadimplência                        | 1,4%        | 0,9%        | 0,5 p.p.    | 1,4%        | 1,6%        | -0,2 p.p.   |



A DRE consolidada da Iguatemi, descrita na tabela abaixo está apresentada no formato gerencial . O Iguatemi JK que está consolidado de forma a refletir sua participação em todas as linhas da DRE gerencial, enquanto seu resultado é consolidado por equivalência patrimonial no formato contábil.

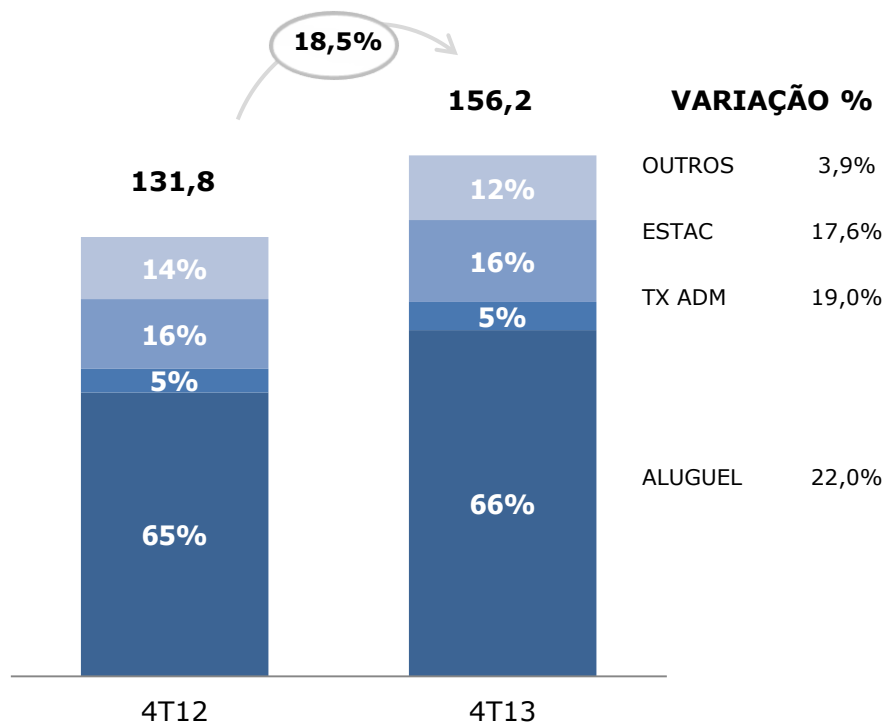
| DRE Consolidada Gerencial (R\$ mil) <sup>1</sup> | 4T13           | 4T12           | %                | 2013            | 2012            | %                 |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| <b>Receita Bruta</b>                             | <b>156.248</b> | <b>131.813</b> | <b>18,5%</b>     | <b>519.707</b>  | <b>462.633</b>  | <b>12,3%</b>      |
| Impostos e descontos                             | (16.166)       | (13.336)       | 21,2%            | <b>(55.957)</b> | <b>(52.112)</b> | 7,4%              |
| <b>Receita Líquida</b>                           | <b>140.082</b> | <b>118.477</b> | <b>18,2%</b>     | <b>463.750</b>  | <b>410.521</b>  | <b>13,0%</b>      |
| Custos e Despesas                                | (57.465)       | (47.639)       | 20,6%            | (173.829)       | (165.625)       | 5,0%              |
| Outras Receitas (Despesas) Operacionais          | 34.204         | 26.494         | 29,1%            | 57.868          | 160.865         | -64,0%            |
| Resultado de Equivalência Patrimonial            | -              | -              | 0,0%             | -               | -               | 0,0%              |
| <b>EBITDA</b>                                    | <b>116.821</b> | <b>97.332</b>  | <b>20,0%</b>     | <b>347.789</b>  | <b>405.761</b>  | <b>-14,3%</b>     |
| Margem EBITDA                                    | 83,4%          | 82,2%          | <b>1,2 p.p.</b>  | 75,0%           | 98,8%           | <b>-23,8 p.p.</b> |
| Depreciação e amortização                        | (16.879)       | (11.594)       | 45,6%            | (54.088)        | (40.667)        | 33,0%             |
| <b>EBIT</b>                                      | <b>99.942</b>  | <b>85.738</b>  | <b>16,6%</b>     | <b>293.701</b>  | <b>365.094</b>  | <b>-19,6%</b>     |
| Margem EBIT                                      | 71,3%          | 72,4%          | <b>-1,1 p.p.</b> | 63,3%           | 88,9%           | <b>-25,6 p.p.</b> |
| Receitas e (despesas) financeiras                | (31.188)       | (15.611)       | 99,8%            | (62.906)        | (49.225)        | 27,8%             |
| IR e CSLL                                        | (12.314)       | (17.031)       | -27,7%           | (46.510)        | (47.561)        | -2,2%             |
| <b>Lucro Líquido</b>                             | <b>56.440</b>  | <b>53.096</b>  | <b>6,3%</b>      | <b>184.285</b>  | <b>268.308</b>  | <b>-31,3%</b>     |
| Margem líquida                                   | 40,3%          | 44,8%          | <b>-4,5 p.p.</b> | 39,7%           | 65,4%           | <b>-25,7 p.p.</b> |
| <b>FFO</b>                                       | <b>73.319</b>  | <b>64.690</b>  | <b>13,3%</b>     | <b>238.373</b>  | <b>308.975</b>  | <b>-22,9%</b>     |
| Margem FFO                                       | 52,3%          | 54,6%          | <b>-2,3 p.p.</b> | 51,4%           | 75,3%           | <b>-23,9 p.p.</b> |
| <b>EBITDA Ajustado</b>                           | <b>116.821</b> | <b>97.332</b>  | <b>20,0%</b>     | <b>347.789</b>  | <b>297.556</b>  | <b>16,9%</b>      |
| <b>Margem EBITDA Ajustada</b>                    | <b>83,4%</b>   | <b>82,2%</b>   | <b>1,2 p.p.</b>  | <b>75,0%</b>    | <b>72,5%</b>    | <b>2,5 p.p.</b>   |
| <b>Lucro Líquido Ajustado</b>                    | <b>56.440</b>  | <b>53.096</b>  | <b>6,3%</b>      | <b>184.285</b>  | <b>165.914</b>  | <b>11,1%</b>      |
| <b>FFO Ajustado</b>                              | <b>73.319</b>  | <b>64.690</b>  | <b>13,3%</b>     | <b>238.373</b>  | <b>206.581</b>  | <b>15,4%</b>      |
| <b>Margem FFO</b>                                | <b>52,3%</b>   | <b>54,6%</b>   | <b>-2,3 p.p.</b> | <b>51,4%</b>    | <b>50,3%</b>    | <b>-0,1 p.p.</b>  |

<sup>1</sup> Considera o investimento no JK Iguatemi consolidado linha a linha na DRE na participação de 50,0%.

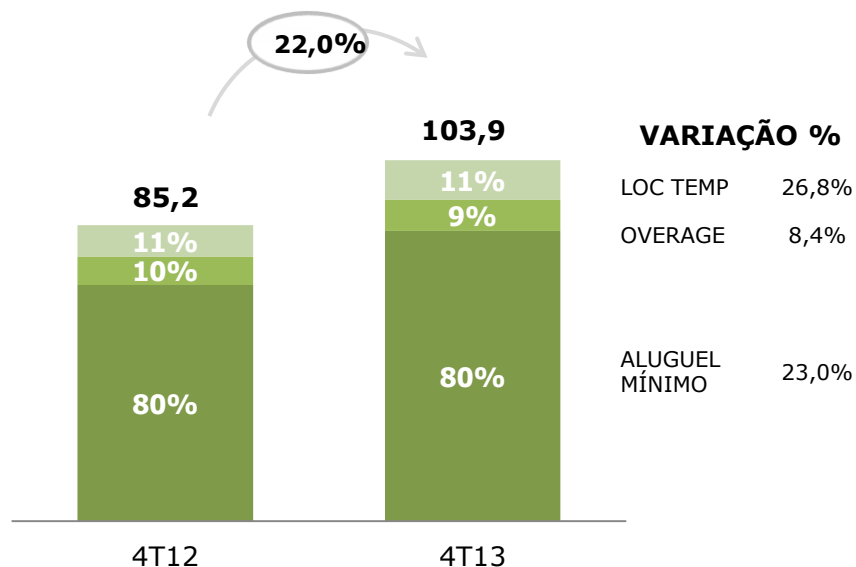


- A receita bruta cresceu 18,5% no 4T13 em relação ao 4T12
- A Receita de Aluguel cresceu 22,0% em relação ao 4T12

### Receita Bruta (R\$ milhões)



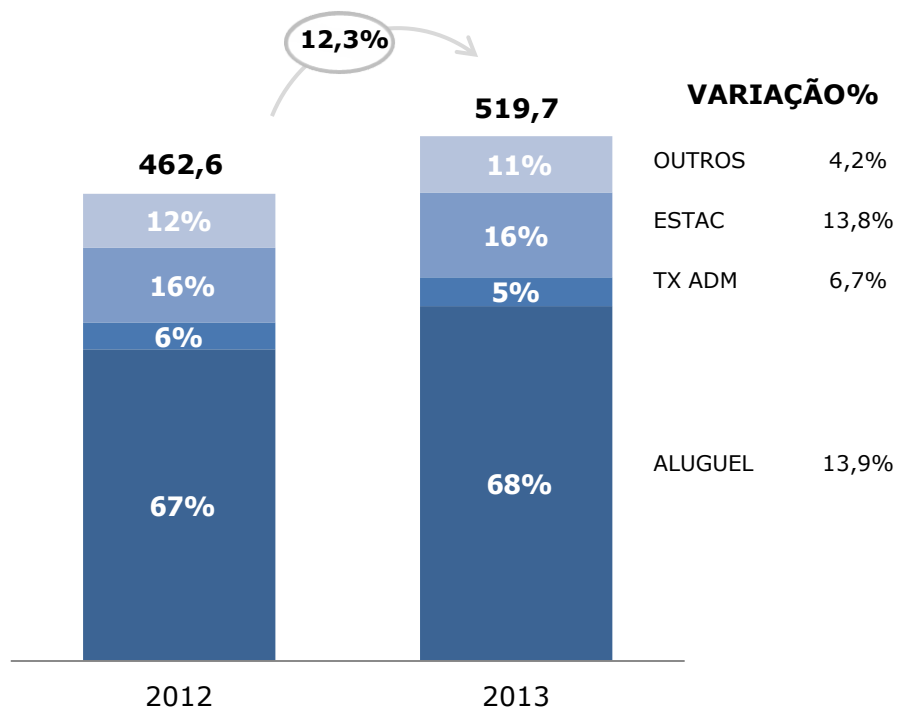
### Receita de Aluguel (R\$ milhões)



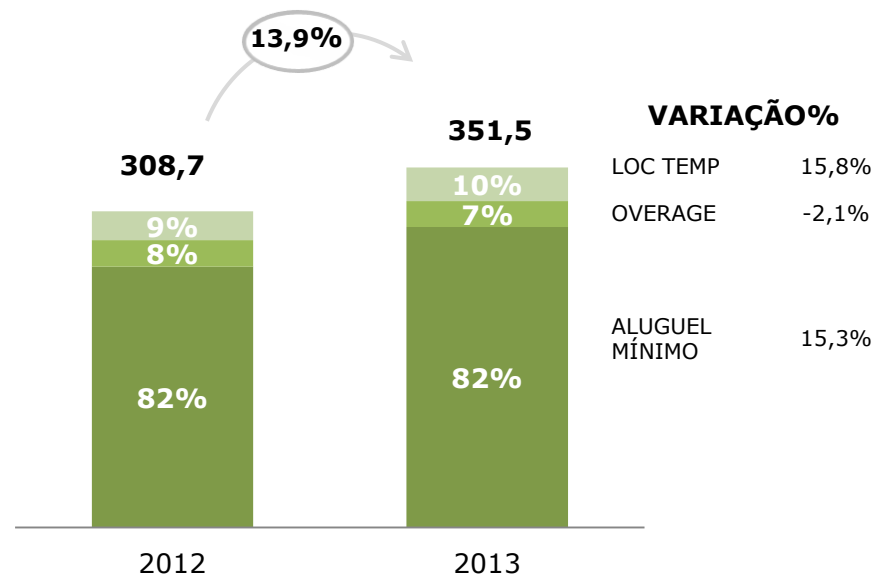


- A receita bruta cresceu 12,3% no 2013 em relação a 2012
- A Receita de Aluguel cresceu 13,9% em relação ao 2012

### Receita Bruta (R\$ milhões)



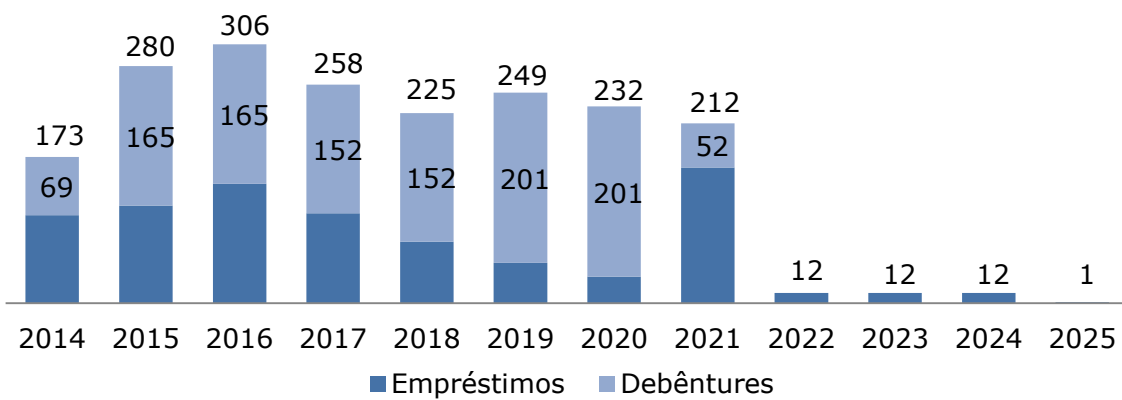
### Receita de Aluguel (R\$ milhões)



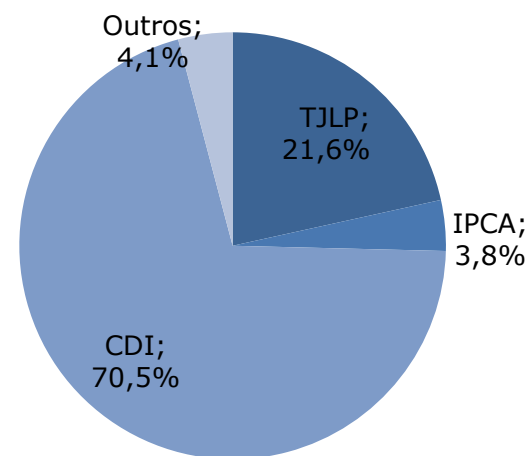


| Balanco Patrimonial       | 31/12/2013  | 31/12/2012  |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Disponibilidades          | 1.064.869   | 937.795     |
| Dívida                    | (1.972.837) | (1.497.709) |
| Caixa (dívida) líquido(a) | (907.968)   | (559.914)   |
| Ativo                     | 4.657.949   | 3.572.196   |
| Patrimônio líquido        | 2.317.533   | 1.773.269   |

### Cronograma de amortização da dívida R\$ (MM)

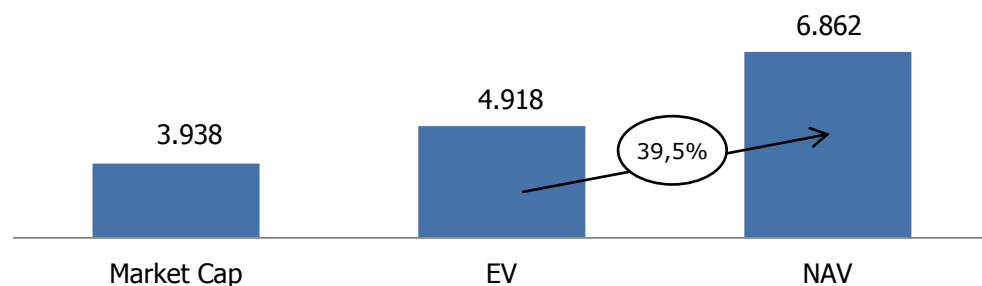


### Perfil da Dívida





|                       | 2009   | 2010   | 2011   | 2012    | 2013                  |                         |               |
|-----------------------|--------|--------|--------|---------|-----------------------|-------------------------|---------------|
|                       | Total  | Total  | Total  | Total   | Shoppings em operação | Greenfields / Expansões | Total         |
| Valor 100% shopping   | 5.849  | 7.340  | 8.678  | 10.531  | 10.653                | 798                     | <b>11.401</b> |
| Participação Iguatemi | 3.288  | 4.181  | 5.258  | 6.118   | 6.316                 | 545                     | <b>6.862</b>  |
| ABL total (mil m²)    | 628    | 672    | 704    | 704     |                       |                         | 768           |
| ABL própria (mil m²)  | 376    | 420    | 451    | 434     |                       |                         | 470           |
| Quantidade de Ações   | 79.255 | 79.255 | 79.255 | 158.510 |                       |                         | 176.612       |
| Preço da Ação         | 32,44  | 40,32  | 34,32  | 25,5    |                       |                         | 22,3          |
| NAV por Ação          | 41,5   | 52,8   | 66,3   | 34,6    |                       |                         | 39,1          |



| Múltiplos NAV <sup>2</sup>   | 2012  | 2013         |
|------------------------------|-------|--------------|
| Cap Rate                     | 6,6%  | <b>6,6%</b>  |
| Multiplo de NOI <sup>2</sup> | 15,3x | <b>15,2x</b> |



- Highlights
- Projetos em andamento
- Resultados
- **Guidance**



|                                                   | 2009     |       | 2010      |       | 2011      |       | 2012      |                      | 2013      |       | 2014      |
|---------------------------------------------------|----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|----------------------|-----------|-------|-----------|
|                                                   | Guidance | Real  | Guidance  | Real  | Guidance  | Real  | Guidance  | Real                 | Guidance  | Real  | Guidance  |
| <b>Crescimento de Receita Líquida<sup>1</sup></b> | 9% – 12% | 14.5% | 15% - 17% | 21.2% | 25% –30%  | 25%   | 25% - 30% | 24.6% <sup>(1)</sup> | 15% – 20% | 13,0% | na        |
| <b>Margem EBITDA<sup>2</sup></b>                  | ~70%     | 69.7% | 70% - 72% | 70.1% | 70% - 72% | 71.3% | ~70%      | 72.5% <sup>(2)</sup> | 70 - 72%  | 75%   | 72% - 75% |
| <b>EBITDA (R\$ MM)</b>                            | na       | na    | na        | na    | na        | na    | na        | na                   | na        | na    | 450 - 500 |
| <b>Dividendos (R\$ / Ação)</b>                    | na       | na    | na        | na    | na        | na    | na        | na                   | na        | na    | 0,315     |
| <b>Permutas de VGV R\$ (MM)</b>                   | na       | na    | na        | na    | na        | na    | na        | na                   | na        | na    | 20-30     |

<sup>1</sup> A Receita Líquida da Iguatemi teria crescido 27,7% em 2012 se o Boulevard Rio não tivesse sido vendido. Alternativamente, a Receita Líquida da Iguatemi cresceu 28,7% em 2012 se tirarmos a receita líquida do Boulevard Iguatemi em 2011 e 2012.

<sup>2</sup> A margem EBITDA ajustada (e o crescimento do EBITDA ajustado) desconsideram as outras receitas operacionais de R\$ 108,2 milhões referentes à venda do Boulevard Rio



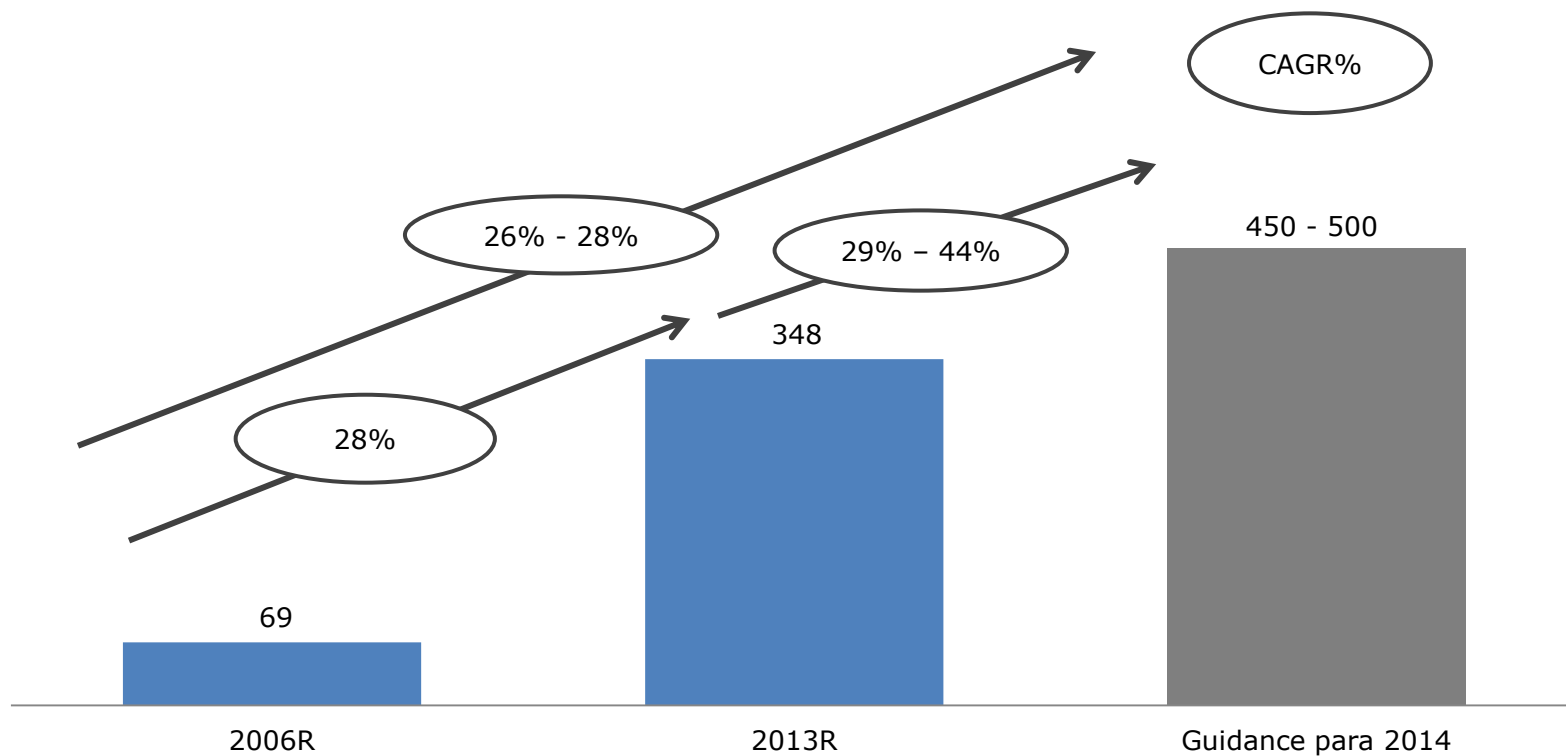
### Crescimento da Receita Líquida 2012 x 2013

|           |     | 15%                    | 20%                    |
|-----------|-----|------------------------|------------------------|
| Mg Ebitda | 70% | EBITDA<br>de R\$ 330 M | EBITDA de<br>R\$ 345 M |
|           | 72% | EBITDA<br>de R\$ 340 M | EBITDA<br>de R\$ 355 M |



**EBITDA 2013: R\$ 348 milhões**

A Iguatemi superou o EBITDA  
implícito no guidance de 2013





**Cristina Betts**

CFO e Diretora de Relações  
com Investidores

**Gunther Schrappe**

Diretor de Planejamento Estratégico e RI

**Cecilia Viriato**

Coordenadora de RI

**Bruno Carobrez**

Analista Sênior de RI

[www.iguatemi.com.br](http://www.iguatemi.com.br)

Fone: (55 11) 3137-6877

e-mail: [ri@iguatemi.com.br](mailto:ri@iguatemi.com.br)