

CASE: DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

COMPLEXO MULTIUSO EM RIBEIRÃO PRETO: POTENCIAL DE CRESCIMENTO E RENTABILIDADE EM DESTAQUE

Em 2007, a Iguatemi através de uma oferta pública inicial (IPO) tinha como objetivo impulsionar o crescimento de seu portfólio através da construção de novos *greenfields* ou expansões de seus ativos (*brownfields*). **Ribeirão Preto foi uma das cidades identificadas através de um critério que levava em consideração dados sociodemográficos e de renda, além de apresentar grande potencial para crescimento.**

Ao analisar a cidade, decidimos construir um Shopping no loteamento Vila do Golfe, por suas características e por estar **localizado em um dos maiores complexos imobiliários multiuso naquele momento e onde apontava o vetor de crescimento da classe AB+ na cidade.** O loteamento disponibilizava terrenos para desenvolvimentos residenciais, comerciais, hotéis e escolas, além do shopping center e um campo de golfe.

Atualmente, **além do shopping de 43,3 mil m² de ABL, o terreno conta com duas torres comerciais incorporadas por empresas parceiras, que somam 25,8 mil m² de área privativa e contribuem com um fluxo constante**

e qualificado para o Iguatemi. No ano de 2023, com o retorno mais acentuado do trabalho presencial, estimamos um **fluxo diário aproximado de mil pessoas (11% maior que em 2022) no entorno do shopping.**

Em relatórios anteriores, a Companhia divulgou o desenvolvimento de dois outros empreendimentos, um comercial e outro residencial, que geraram uma receita de R\$ 21 milhões na venda dos terrenos e irão adicionar 25,2 mil m² de área privativa ao complexo, que contribuirão para compor um **fluxo diário estimado de 2,3 mil pessoas, quando da sua conclusão.**

O desenvolvimento e a valorização do entorno desempenharam um papel importante no amadurecimento do complexo, refletindo na melhoria dos indicadores sociodemográficos e de renda da região. A partir da **divulgação da construção do Iguatemi Ribeirão Preto, a região primária apresentou um desenvolvimento mais acelerado e qualificado** que as demais regiões, e comparado à 2007 a região teve as seguintes evoluções.

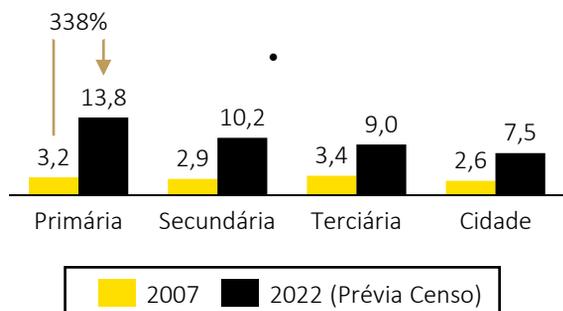


CASE: DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

ENTORNO QUALIFICADO COM DESENVOLVIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL

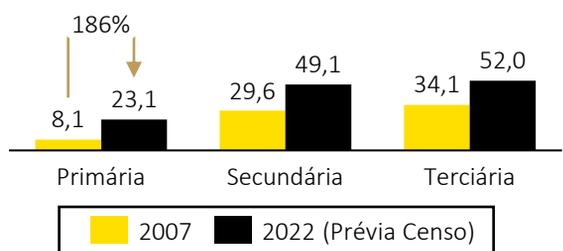
- Na área de influência mais próxima do Shopping (a 5 minutos de distância), tivemos um **aumento real de 129% da renda mensal média domiciliar** em comparação com 2007, superando os **54% de crescimento real** que a cidade apresentou no mesmo período.

Renda por área de influencia (R\$ mil)



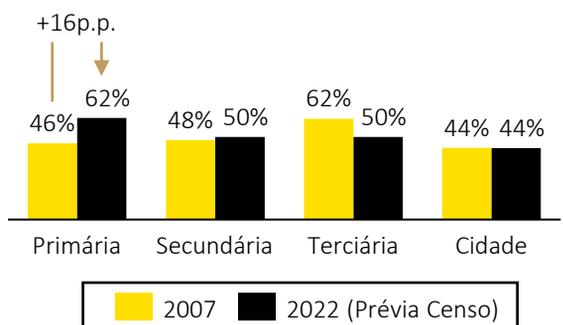
- Número total de domicílios cresceu 186%** na área de influência primária, enquanto a cidade cresceu **58%**.

Total de domicílios por área de influencia 2007 vs. Prévia Censo 2022(mil)



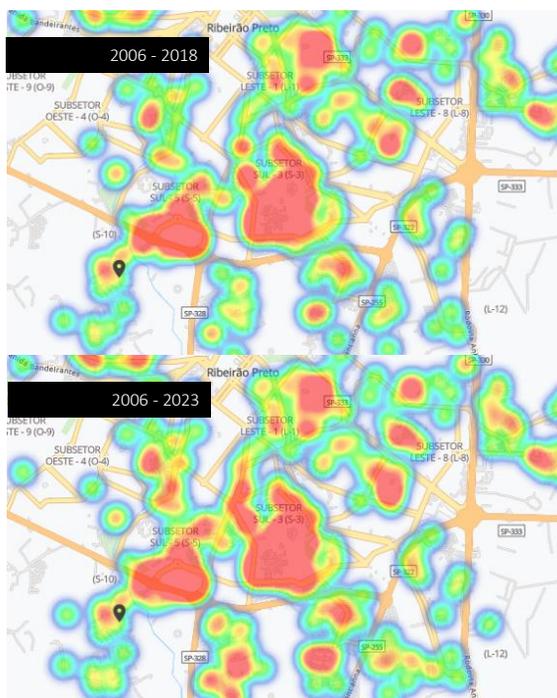
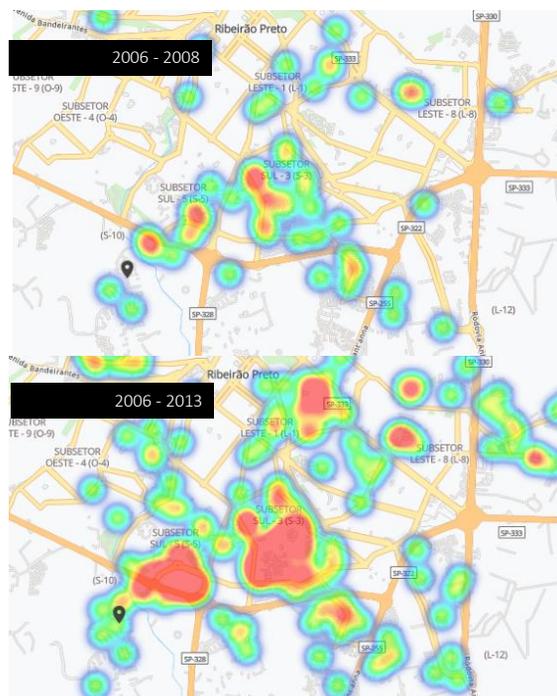
- Desses domicílios, **62% deles são de classe AB** versus 46% à época (um crescimento de 16p.p.)

% de domicílios AB por área de influencia



Adensamento Residencial Ribeirão Preto

Concentração dos lançamentos dos empreendimentos de alto padrão nas zonas de influência mais próximas ao Shopping.



CASE: DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

ENTORNO QUALIFICADO COM DESENVOLVIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL

COMPLEXO ATUAL E MASTERPLAN DO BAIRRO



(1) Torres já comercializadas.