

CASE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

IGUATEMI ESPLANADA: PRÓSPERO COMPLEXO MULTIUSO DESENVOLVIDO ATRAVÉS DE OPERAÇÕES DE M&A E GREENFIELD

Em 2007, pós IPO da companhia, identificamos uma excelente oportunidade em Sorocaba para o desenvolvimento de um complexo multiuso, através de uma operação conjunta de M&A seguida pelo desenvolvimento de um *greenfield*.

Sorocaba é uma cidade conhecida por ser um polo econômico e industrial do interior de São Paulo e se destaca pela proximidade com a capital paulista. A região do Campolim, bairro onde está localizado o shopping Iguatemi Esplanada, se desenvolvia com edifícios corporativos e apresentava dados socioeconômicos crescentes, como concentração de renda AB e demanda qualificada.

Com o primeiro M&A em 2007, a Iguatemi adquiriu 29,73% de participação no Shopping Center Esplanada, inaugurado em 1991. Além dos consistentes resultados operacionais na época, o shopping tinha o diferencial da localização ao lado de terrenos com forte vocação para desenvolvimento de *greenfield*.

Entre 2008 e 2010, a companhia aumentou sua participação em 8,26% no ativo, além de comprar dois terrenos anexos, que somavam 95 mil m² de área para o desenvolvimento de

um novo projeto, um shopping com 40.400 m² de ABL, além de quatro torres multiuso. Em 2013 o novo shopping foi inaugurado e se conectou ao antigo empreendimento através de passarelas, tornando assim um complexo único de 68.482 m² de ABL de varejo.

Atualmente o complexo conta com uma torre comercial em operação, a Iguatemi Business, que possui 15.300m² de área privativa, sendo uma referência para cidade em termos de projeto e operação. Outros três projetos estão sendo desenvolvidos no complexo, de usos corporativo e residencial, e devem contribuir com fluxo qualificado para o shopping. A JK Offices, da Incorporadora Julio e Kalil, encontra-se em fase obras, enquanto os dois demais projetos, da Incorporadora Patriani, encontram-se em fase de concepção e aprovação legal. O total de EBITDA gerada com a venda de frações ideais de terreno para desenvolvimento destes projetos foi de R\$ 53,4 milhões.

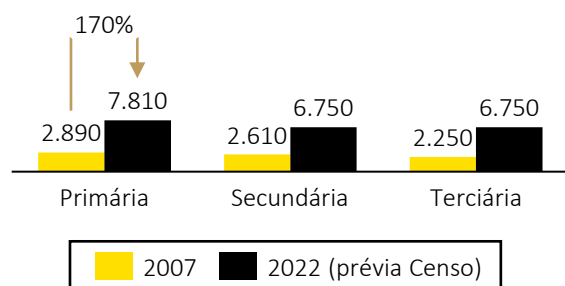
A consolidação do complexo e o adensamento criado por ele têm influenciado positivamente os indicadores socioeconômicos do entorno, com a zona de influência primária (5 min de distância), apresentando maior crescimento em renda média e em total de domicílios.



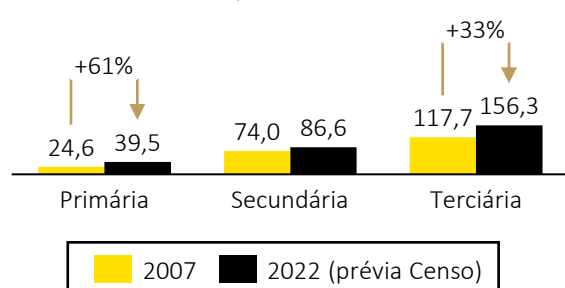
CASE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

ENTORNO QUALIFICADO COM DESENVOLVIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Renda média por área de influência (R\$)

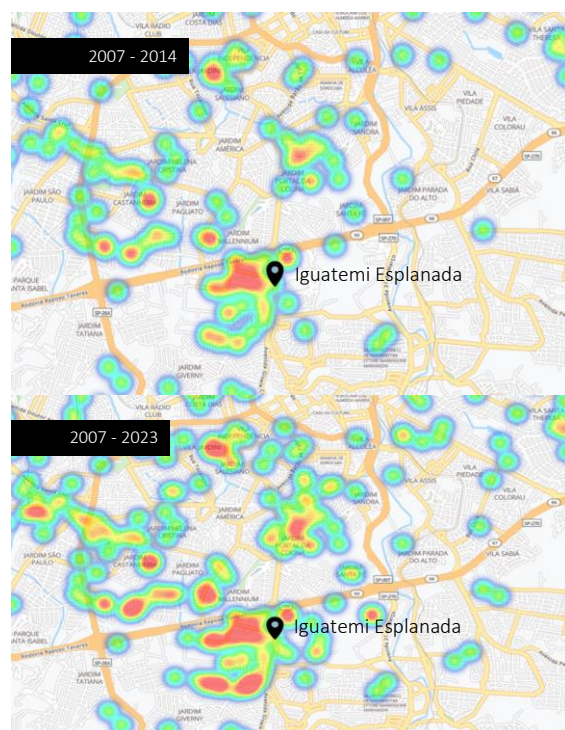


Total de Domicílios por área de influência (mil)



Adensamento residencial em Sorocaba e Votorantim

Desde 2007, shopping é uma das principais âncoras de lançamentos residenciais da região.

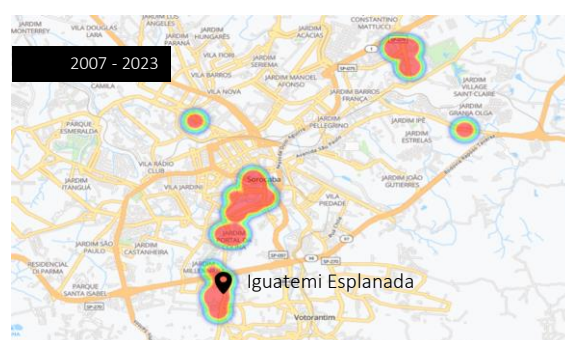


Os próximos anos seguem promissores em relação ao desenvolvimento do entorno do Iguatemi Esplanada. Entre 2024 e 2026, a previsão é que sejam entregues mais de **1.200 novas unidades residenciais na área de influência primária** do ativo. Na área de influência terciária, este número sobe para **10.700**. Dado que Sorocaba possui uma média de 2,4 habitantes/domicílio (prévia Censo 2022), espera-se um **incremento populacional de cerca de 25 mil pessoas** nos próximos quatro anos na área de influência terciária.

Ressalta-se que parte das unidades residenciais que estão em obra são consideradas de **alto padrão**, com apartamentos superando os 100m² de área privativa, o que **impactará positivamente no potencial de consumo da região**.

Demais adensamentos em Sorocaba e Votorantim

Nota-se a **concentração de unidades comerciais (escritórios)** lançadas na região do Campolim, consolidando o entorno como **polo de trabalho**.



Tal adensamento qualificado **cria demanda para que demais equipamentos urbanos** se instalem na região – atualmente, uma unidade da **Red House International School** está em obras ao lado do Iguatemi Esplanada.