

CASE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO: DESTAQUE PARA COMPLEXO MULTIUSO COM POTENCIAL DE CRESCIMENTO E RENTABILIDADE

No último trimestre abordamos o case do Iguatemi Ribeirão Preto como um greenfield de sucesso construído pela Iguatemi em sua fase de plena expansão, pós Oferta Pública Inicial (IPO), em 2007. Outro **ativo de destaque, desenvolvido na mesma época e com mesmo nível de excelência, é o Iguatemi São José do Rio Preto**, um complexo multiuso próspero, que exerce importante papel de ancorar o desenvolvimento imobiliário da zona sul da cidade.

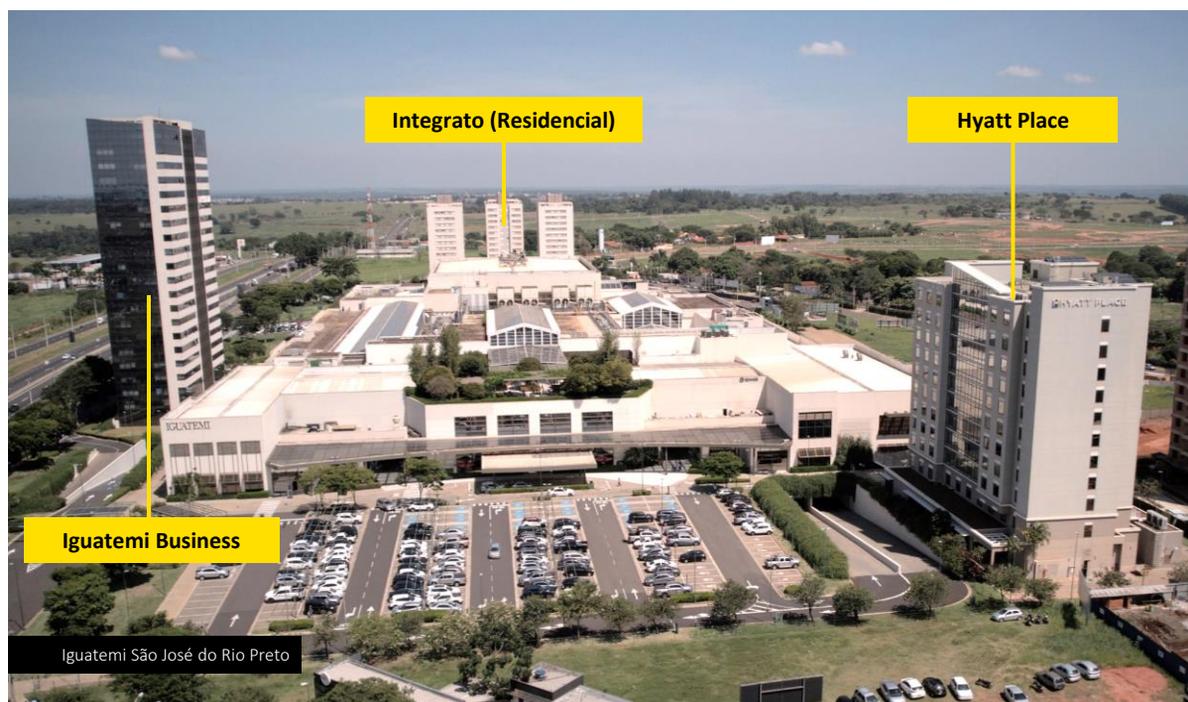
Em 2009, São José do Rio Preto já era considerada um polo regional de educação, saúde e cultura, além de grande relevância econômica para entorno. Ao buscarmos uma oportunidade de implementar um shopping center na cidade, identificamos um terreno em **potencial para greenfield localizado no vetor de crescimento urbano de classe AB+**, apoiado por três grandes avenidas: Pres. Juscelino Kubitschek, Anísio Haddad e José Munia. De forma complementar, suas áreas de influência apresentavam **ótimos indicadores sociodemográficos e de renda**, além do potencial de crescimento.

Em um **terreno de 100 mil m²**, desenvolvemos o masterplan de um complexo multiuso que

contemplava um shopping center de 43 mil metros quadrados de ABL, com previsão de expansão, além de quatro torres comerciais.

Hoje, há quase 10 anos de sua inauguração, o complexo conta com **cinco torres operantes e uma em obra, que somam quase 58 mil m² de área privativa**, sendo: a **Iguatemi Business**, uma torre comercial, o hotel **Hyatt Place**, uma referência para hotelaria da cidade, além de **três torres residenciais ocupadas e outra em fase de obras**. Essa variedade de usos das torres do complexo é responsável por gerar **fluxo constante e qualificado ao Shopping**. Além disso, a comercialização de frações ideais de terreno para a concepção destas torres gerou **R\$ 35,3 Milhões de EBITDA** nos últimos anos.

O amadurecimento do complexo exerceu importante papel para desenvolvimento do entorno, **impactando positivamente em indicadores sociodemográficos e de renda**. O mercado imobiliário local, se ancorando na centralidade que o Iguatemi São José do Rio Preto promove, vêm lançando empreendimentos residenciais verticais e horizontais de alto padrão, além de torres de uso comercial, contribuindo com o **adensamento qualificado para a região**.

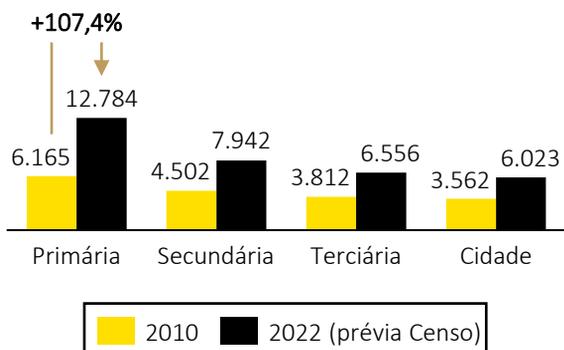


CASE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

ENTORNO QUALIFICADO COM DESENVOLVIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL

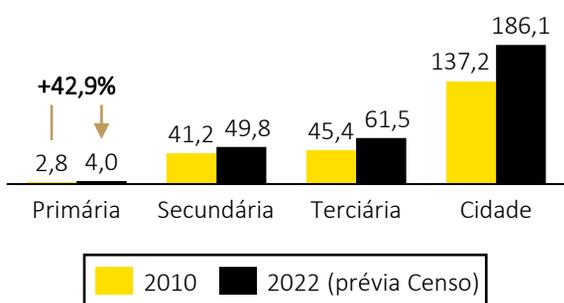
Na área de influência mais próxima do Shopping (a 5 minutos de distância), tivemos um aumento absoluto de 107% da renda mensal média domiciliar em comparação com 2010.

Renda média por área de influência (R\$)



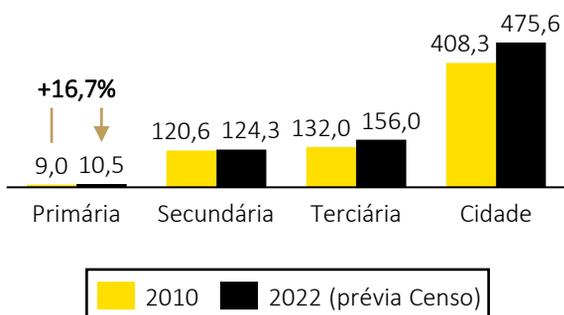
Número total de domicílios cresceu 44% na área de influência primária, enquanto a cidade de São José do Rio Preto, cresceu 36%.

Total de Domicílios por área de influência (Mil)



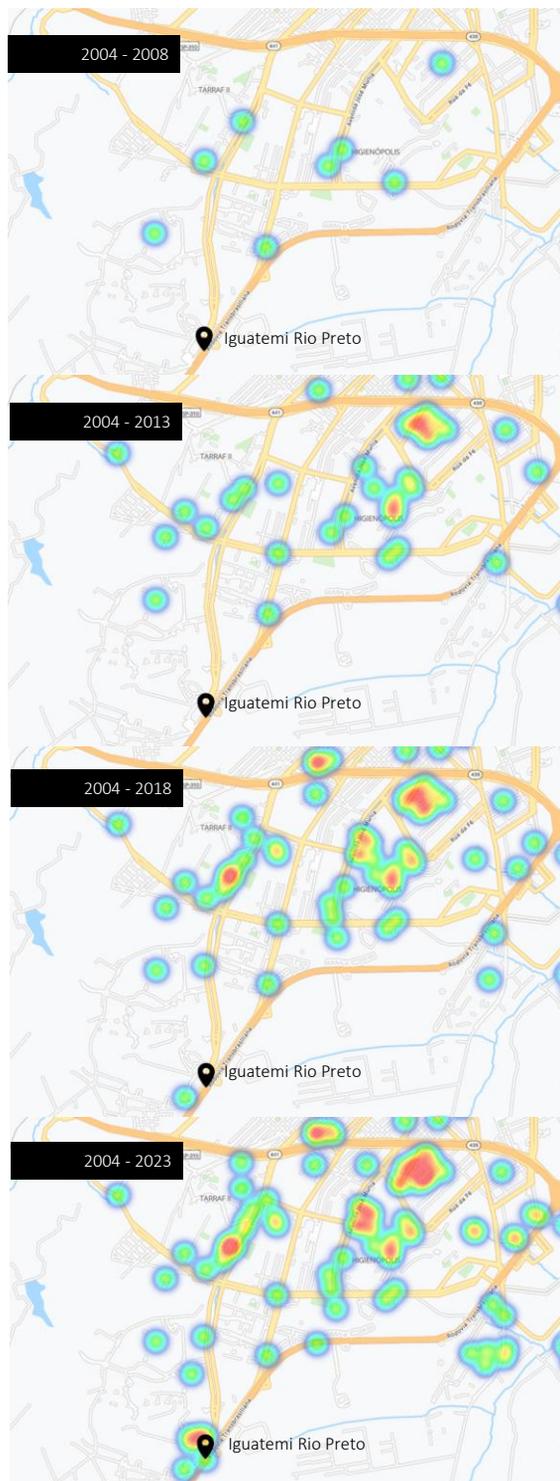
Em número de habitantes, o crescimento foi de 17% na área de influência primária, 3% na área secundária e 18% na terciária.

Total de residentes por área de influência (Mil)



Adensamento Residencial São José do Rio Preto

Nota-se a concentração de lançamentos residenciais na área de influência do Shopping, principalmente após sua inauguração, em 2014.



CASE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

ENTORNO QUALIFICADO COM DESENVOLVIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL

FOTOS ATUAIS

Diversas obras em andamento dentro e no entorno direto do complexo Iguatemi Rio Preto.



FOTOMONTAGENS

Perspectivas obras concluídas (2027) dentro e no entorno do complexo.

