

Prezados Senhores,

Tendo em vista nossa solicitação de aporte de verba para instalação de um moderno complexo multiplex, exponho a seguir o racional que nos leva a recomendar esse investimento que valorizará substancialmente o Shopping West Plaza.

O consumidor da área de influência do Shopping West Plaza cita em pesquisas o “cinema” como um dos principais motivos que o levam a frequentar um Shopping Center (tabela 1). Como vemos abaixo (tabela 2), o cinema que oferecemos hoje aos nossos clientes *não cumpre* esse papel de gerar fluxo ao empreendimento.

O que o leva a frequentar shopping center? (resposta múltipla - morador região)	
	Total (%)
Fazer compras	81
Praça de Alimentação	56
Passear	43
Cinema	37
Ver vitrines	23
Área de Lazer	6
Serviços	5
Pagar conta em loja	4
Encontrar pessoas	4

Tabela 1

Principal Motivo de Visita ao Shopping West Plaza (resposta única - clientes)	
	Total (%)
Fazer compras	39
Praça de Alimentação	20
Passear	11
Pagar conta em loja	6
Trocar produto	6
Ver vitrines	3
Encontrar pessoas	3
Serviços	3
Pesquisar preço	2
Cinema	2
Outros	4

Tabela 2

Fonte: Pesquisa IPDM/junho de 2008

Falta hoje, sem dúvidas, esse equipamento de lazer importante, que incrementa fluxo, aumenta a frequência do consumidor ao Shopping e agrega vendas adicionais aos finais de semana e no horário noturno. Outra função importante do cinema que nos falta é alavancar vendas da área de alimentação. Segundo a pesquisa “Perfil de Clientes de Shopping Center” desenvolvida pela ABRASCE em parceria com o IPDM/IBOPE em 2009, o cinema tem cada vez mais sobreposição com a área de alimentação, isto é, quando o cliente vai ao Shopping, ele não frequenta somente a sala de exibição: 61% visitam também a praça de alimentação. O mesmo ocorre em relação a compras, já que 26% visitam as lojas quando o objetivo inicial era apenas assistir a um filme.

Outra importante função desempenhada por um bom complexo de cinemas é gerar receita de estacionamento. Observando o comportamento dos números do estacionamento em outros empreendimentos administrados pela Brookfield e que passaram por movimentos similares, podemos estimar que a receita terá um incremento de 20% já no primeiro ano de operação do novo cinema e pelo menos outros 15% no período subsequente.

O retorno desse consumidor que busca o lazer aumenta o tráfego interno, e será uma arma importante no trabalho de redução das áreas vacantes, redução esta estimada em 40% logo no primeiro ano de operação do cinema, o que também significa expressiva redução no aporte que os empreendedores fazem junto ao Condomínio, hoje girando em torno de R\$ 450mil/mês.

Ressalta-se também o efeito positivo nos valores praticados de aluguel mínimo de locação, que deverá majorar imediatamente na ordem de 25% acima dos valores atualmente cobrados.

A concorrência instalou-se a menos de 1 km do West Plaza com um conjunto de cinemas, considerado pela Veja como o melhor de São Paulo, sendo este um dos principais motivos da migração de nossos consumidores para esse novo player. Mostra-se fundamental que ofereçamos ao nosso consumidor uma alternativa compatível: nosso projeto, desenvolvido em parceria com a rede Cinemark (contrato de locação de 10 anos assinado em 10/03/2010), a maior operadora desse segmento no país, contemplam 7 salas stadium, sendo 2 VIPs e outra com tecnologia XD (Extrem Digital). Esse formato, garante ao empreendimento um diferencial bastante competitivo perante a concorrência.

Hoje, sem esse projeto, deixamos de captar a receita que o morador da região se dispõe a gastar com lazer, ou seja, está sendo direcionada para os concorrentes.

O Shopping West Plaza vem recebendo importantes investimentos com o objetivo de atualizá-lo estrutural e comercialmente. A revitalização interna conferiu um padrão arquitetônico moderno. A nova área Gastronômica, o Boulevard, será entregue até junho desse ano, com operações importantes de alimentação, que trarão para o Shopping, durante a semana, o cliente corporativo de bom padrão, que hoje se dirige ao Shopping Bourbon e, aos finais de semana, o morador da região, que não tem, em qualquer dos empreendimentos existentes, essa bela alternativa de lazer ao ar livre. Será mais um importante diferencial do Shopping West Plaza.

Anexo, arquivo contendo informações técnicas detalhadas da obra de adequação para a instalação do complexo Cinemark no Shopping West Plaza.

Todas essas iniciativas e projetos certamente contribuirão para que o Shopping West Plaza volte a ocupar, junto à opinião pública e aos varejistas, um lugar de destaque no concorrente mercado de Shopping Centers na cidade de São Paulo.

Atenciosamente,

Brookfield Gestão de Empreendimentos