



ESTUDO DE CASO

ParkShoppingSãoCaetano: o caminho da criação de valor

ParkShoppingSãoCaetano: o caminho da criação de valor

O foco da Multiplan é o de gerar valor para seus acionistas via o desenvolvimento, aquisição, propriedade e administração de shopping centers. Assim, a Empresa é consistente na busca por localidades adequadas, na determinação do melhor projeto arquitetônico e na preparação do melhor mix de lojistas visando a atingir da maneira mais eficiente suas metas financeiras.

Exemplo dessa eficiência da estratégia da empresa se explica por meio da avaliação independente de ativos, especificamente o ParkShoppingSãoCaetano, inaugurado em 9 de novembro de 2011, e cujo anúncio ao mercado ocorreu em novembro de 2009.

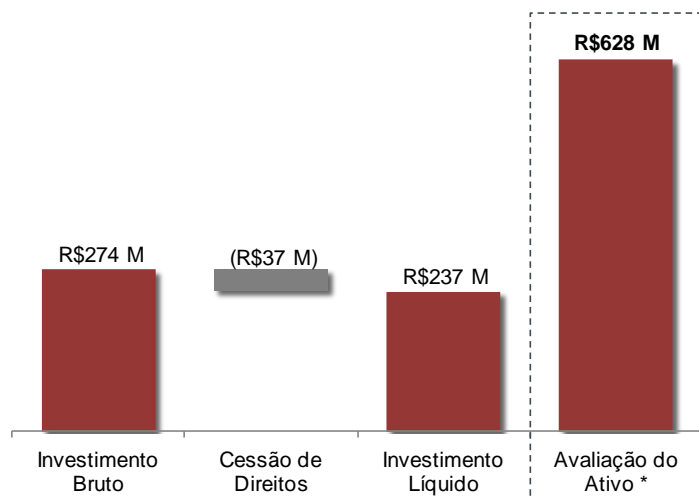
Já multiuso

Criamos valor para os nossos acionistas por meio do desenvolvimento de shopping centers e pela administração intensiva das nossas propriedades. O ParkShoppingSãoCaetano foi concebido e desenvolvido dentro de um projeto urbano multiuso chamado Espaço Cerâmica. Este novo bairro na cidade de São Caetano do Sul tem diferentes lotes alocados para projetos residenciais, comerciais e de serviços. A Multiplan desenvolveu seu novo shopping center e pretende construir, se e quando for viável, quatro torres comerciais e uma expansão do shopping.

Avaliado em R\$628 milhões, ou 2,7 vezes o CAPEX Líquido

A empresa investiu R\$237,0 milhões (CAPEX total de R\$274,1 milhões menos Cessão de Direitos de R\$ 37,1 milhões) durante a construção e, de acordo com uma avaliação independente realizada pela Jones Lang LaSalle ,no final de 2011, o shopping center foi avaliado em R\$628 milhões, ou 2.7 vezes maior do que o CAPEX líquido, desconsiderados expansões e projetos multiuso. Isto certamente vai refletir-se nos retornos gerados pelo shopping center em que a empresa espera um resultado operacional líquido do terceiro ano (NOI) de R\$47,5 milhões, levando um importante NOI yield de terceiro ano de 20.1%.

| ParkShoppingSãoCaetano | Anúncio inicial | Entrega |
|------------------------|---------------------|---------------------|
| | 5 de setembro, 2009 | 9 de novembro, 2011 |
| Data de Inauguração | Novembro de 2011 | Novembro de 2011 |
| NOI 1º Ano | R\$35,0 M | R\$37,4 M |
| NOI 3º Ano | R\$45,8 M | R\$47,5 M |
| CAPEX Total | R\$260,0 M | R\$274,1 M |
| Cessão de Direitos | R\$37,2 M | R\$37,1 M |



* Avaliação independente feita por Jones Lang LaSalle



ParkShoppingSãoCaetano