



## MULTIPLAN CONSOLIDA POSIÇÃO EM RIBEIRÃO PRETO (SP) COM AQUISIÇÃO DE 37,5% DO SHOPPING SANTA ÚRSULA

A **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A ("MULTIPLAN")** (Bovespa: **MULT3**), a maior empresa de shopping centers no Brasil em faturamento, alinhada à sua estratégia de maximizar o retorno dos seus acionistas, vem comunicar a aquisição de 37,5% do Shopping Santa Úrsula, localizado na cidade de Ribeirão Preto. A participação no empreendimento se fez através da aquisição de 50% do capital da sociedade Manati Empreendimentos, empresa que detém 75% do shopping, sendo os 50% restantes da Aliance Shopping Centers SA. O valor do investimento foi de R\$ 28,67 milhões, e a administração do shopping ficará a cargo da Multiplan.

A taxa interna de retorno nominal desalavancada estimada do investimento é de 14% a.a.

### Alinhamento de Estratégia

O **Shopping Santa Úrsula** visará consolidar a posição da Multiplan em Ribeirão Preto, pois será seu 2º shopping na cidade. Em conjunto com o RibeirãoShopping, o principal shopping local, a Multiplan controlará mais de 70 mil m<sup>2</sup> de ABL, tornando mais eficiente a sua administração e possibilitando aproveitar as sinergias entre ambos os shoppings. Este investimento está em linha com a estratégia da empresa de reforçar a sua presença nos mercados onde sua atuação já é relevante.

### Shopping Santa Úrsula

O Shopping Santa Úrsula, inaugurado em 1999, está situado em uma região com grande fluxo de pessoas, decorrente da alta quantidade de prédios residenciais situados em sua área primária. Possui um conceito moderno e arrojado de arquitetura de construção, com 63,5 mil m<sup>2</sup> de área construída e ABL de 24 mil m<sup>2</sup>, distribuída em 170 lojas, entre elas cinemas, praça de mercado e um andar exclusivo para a Cia Athletica.



Fachada do Shopping



Vista interna do Shopping



Vista interna do Shopping

### Descrição da Região

- **Rica região de São Paulo:** Segundo o IBGE, Ribeirão Preto é a 26ª cidade mais rica do país, detendo 0,5% do PIB nacional e um PIB per capita de R\$ 18,3 mil, 57% superior à média nacional;
- **Forte crescimento:** Ainda de acordo com o IBGE, Ribeirão Preto apresentou um salto de mais de 20 posições no ranking de cidades mais ricas no país nos últimos três anos. Esse movimento deve-se fundamentalmente à expansão das indústrias nos setores sucroalcooleiro e de serviços. Ribeirão faz parte dos 51 municípios que concentram metade do PIB nacional e 30,5% da população total do país;
- **Sector de Shopping Centers em expansão:** O crescimento das vendas no RibeirãoShopping em 2007 foi de 21%, acima do crescimento de 9,6% das vendas do varejo no País, o que motivou a antecipação do projeto de expansão de 8 mil m<sup>2</sup>, com inauguração prevista ainda para este ano. Isso demonstra a grande confiança dos lojistas na administração Multiplan, além da forte presença de sua marca nessa região.



### Racional da aquisição

- **Preço de aquisição abaixo do preço de construção:** O valor da operação de 3.180 R\$/m<sup>2</sup>, foi um dos mais baixos praticados, quando comparado a algumas aquisições de shoppings de terceiros e ao custo de implantação de um novo shopping desta qualidade, estimado em 5.000 R\$/m<sup>2</sup>;
- **Alto potencial de crescimento:** O Shopping Santa Úrsula, apresenta uma receita de locação por m<sup>2</sup> de 260 R\$/m<sup>2</sup>, 53% abaixo do praticado no RibeirãoShopping, hoje acima dos 550 R\$/m<sup>2</sup> (base 2007) . Isto indica o alto potencial de crescimento futuro. Considerando que 40% dos contratos vencem até 2009, a expectativa quanto ao potencial de *turnaround* do shopping é bastante positiva;
- **Administração para execução da estratégia:** A expertise e administração da Multiplan proporcionará uma melhoria no mix de lojas, atraindo marcas de renome e garantindo uma oferta de serviços superior junto às classes A e B em Ribeirão Preto;
- **Estratégia de remodelagem do Mix:** A taxa de vacância do Shopping Santa Úrsula no final de março de 2008 foi de 18,2%, muito superior a taxa de 2,2% encontrada no RibeirãoShopping e a taxa média de 2,6% dos shoppings da Multiplan. Parte dessa área vaga estava locada para uma loja âncora e, após uma possível reforma, poderá ser alugada para lojas satélites que possibilitam um aluguel/m<sup>2</sup> cerca de 4 vezes superior;
- **Sinergia com o Ribeirão Shopping:** A sinergia com o RibeirãoShopping, principal shopping da cidade, visa aumentar não só a atratividade do Shopping Santa Úrsula junto aos melhores lojistas, como também a eficiência administrativa, reduzindo custos operacionais em ambos os empreendimentos.

### Shopping Centers da Região

