



ESTUDO DE CASO

Shopping Pátio Savassi

Shopping Pátio Savassi

Donos de 96,5% do shopping...

Em 22 de julho de 2010, a Multiplan exerceu uma opção de compra para aquisição de uma participação adicional de 16,5% no Pátio Savassi, resultando em uma participação de 96,5% no empreendimento. A opção foi assinada com a MK Empreendimentos e Participações Ltda. A Companhia pagou R\$51,8 milhões por esta participação, e outros R\$4,2 milhões por ativos e terrenos para futuras expansões nas áreas adjacentes. A compra desta participação aumentará ainda mais o controle da Multiplan sobre o shopping center e os benefícios sobre o crescimento futuro esperado.

..com três expansões previstas

A Multiplan planeja desenvolver três expansões no shopping. A primeira deverá ser inaugurada em novembro de 2010, representando uma adição de 1.109 m² à ABL total, ao terceiro andar do shopping center, e já está em construção. Além disso, a Companhia deverá desenvolver duas outras expansões nos terrenos adquiridos, representando um acréscimo de 3.000 m² de ABL, e elevando em 25% a ABL atual do shopping Center.



Perspectiva da expansão futura

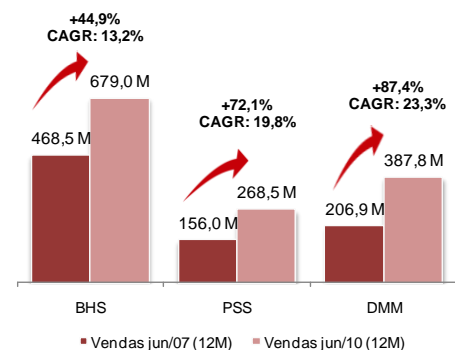
Aumentando o bolo

Conforme divulgado no passado, a operação não tinha apenas um propósito financeiro, mas também estratégico para a Multiplan. Após a aquisição do shopping original, a Companhia passou a ter três shopping centers na parte sul de Belo Horizonte, em Minas Gerais, e três dos melhores shoppings da cidade. Cada shopping center possui um consumidor-alvo na região, e as vendas dos lojistas combinadas aumentaram 60,6% nos últimos três anos. Isto também teve um impacto nos resultados do Pátio Savassi, que levaram à superação do *cap rate* de 1º ano prevista pela Companhia.

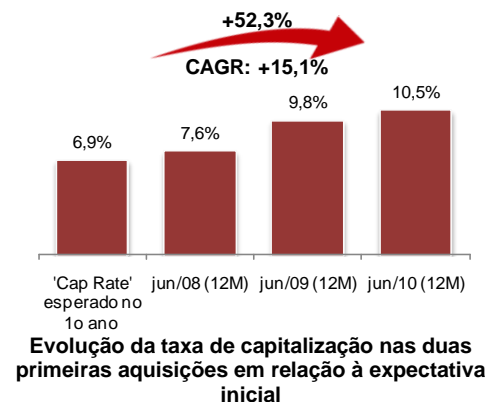
Superando expectativas, ano após ano

Ao adquirir suas duas primeiras participações no shopping, em 2007, a Empresa esperava um *cap rate* taxa de capitalização de 1º ano de 6,9%. No entanto, devido aos esforços da Companhia na revisão de seu mix de lojistas e contratos, o shopping center superou este número com *cap rate* de 7,6% para o 1º ano.

Em 2010, utilizando-se o mesmo preço para o desempenho dos últimos 12 meses, o *cap rate* do Pátio Savassi teria sido 10,5%, em razão do forte aumento de 66,5% do resultado operacional líquido (NOI), resultado



Aumento nas vendas dos shopping centers no estado de Minas Gerais nos últimos três anos



Evolução da taxa de capitalização nas duas primeiras aquisições em relação à expectativa inicial

da bem-sucedida estratégia de segmentação aplicada nos últimos três anos. Vale mencionar que a ABL do shopping não sofreu nenhuma mudança significativa durante este período.

TIR alavancada pela expansão

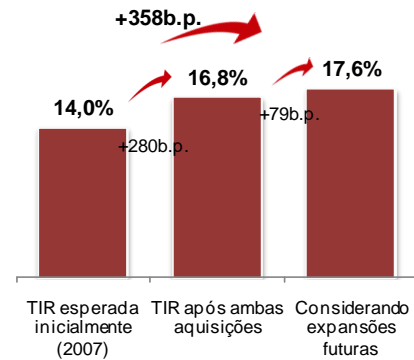
A TIR atual esperada é quase 300 pontos-base superior à inicialmente planejada, e chegou a 16,8%. Se consideradas as futuras expansões, o retorno poderia atingir 17,6%.

Boas perspectivas de crescimento contínuo

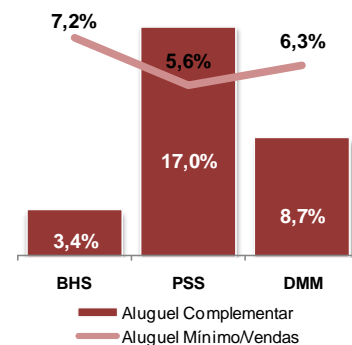
Mesmo com todo esse crescimento, os dois shopping centers da Multiplan na região, BHShopping e DiamondMall, ainda possuem um aluguel mínimo/m² 43,8% e 23,5% respectivamente, maiores que o do Pátio Savassi nos últimos 12 meses, dado que a Companhia ainda não concluiu, neste shopping center, sua estratégia de alinhamento dos contratos de locação. Dois índices que mostram o potencial de futuro crescimento do Pátio Savassi são:

1. Aluguel Mínimo/Vendas; inferior ao BH Shopping e DiamondMall.
2. Aluguel Complementar/Aluguel Mínimo; superior aos outros dois shoppings Multiplan de Belo Horizonte, o que indica que uma porcentagem do aluguel complementar poderá ser transferida para o aluguel mínimo em futuros contratos.

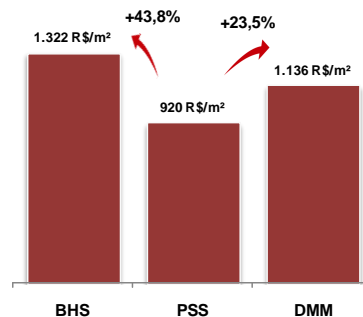
A região também mostra potencial de valorização devido a possíveis investimentos em infra-estrutura no entorno do shopping. Isto poderia aumentar ainda mais o poder de atração do shopping center, dando suporte a seu forte crescimento, e superando as expectativas atuais da Multiplan.



TIR real e desalavancada para as aquisições no Pátio Savassi.



Porcentagem de aluguel complementar em relação ao aluguel mínimo e aluguel mínimo/vendas nos últimos 12 meses, desde junho de junho/10



Aluguel mínimo/m² nos últimos 12 meses desde junho de 2010.