



**ESTUDO DE CASO**

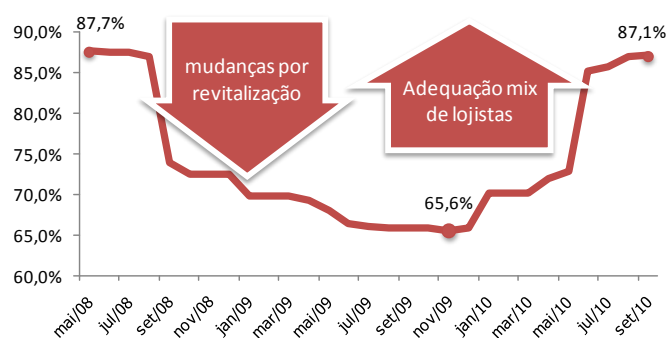
**Aquisição de 25% do Shopping Santa Úrsula**

## Aquisição de 25% do Shopping Santa Úrsula

*Aumento de participação em Shopping recentemente renovado*

Em 8 de novembro de 2010 a Multiplan anunciou a compra de uma participação adicional de 25,0% no Shopping Santa Úrsula, em Ribeirão Preto, estado de São Paulo, por R\$45,0 milhões. Esta aquisição aumentou a participação da Multiplan para 62,5% do shopping center, que acaba de completar um projeto de renovação completa do interior e está concluindo a readequação do mix de lojistas. Estas melhorias demandaram um CAPEX de R\$15,0 milhões que foi investido pela empresa e seus sócios transformando-o num shopping center aprimorado e moderno com um novo mix de lojas.

Para concluir este grande projeto a empresa precisou reorganizar o mix de lojas o que levou o índice de ocupação para baixos 65,6%. Em setembro de 2010, a taxa de ocupação já tinha voltado para 87,1%. A Multiplan espera que este número se eleve nos próximos meses refletindo em boa medida as melhorias implementadas no shopping center com o crescimento da cidade.



**Taxa mensal de ocupação do Shopping Santa Úrsula desde que a Empresa adquiriu os primeiros 37,5%**

O shopping está localizado numa das regiões mais densamente povoadas de Ribeirão Preto, composto por consumidores predominantemente classes A e B.

Dada a localização geográfica excepcional, o shopping center está ao alcance de mais de 240 mil consumidores potenciais num raio de até 10 minutos. A cidade tem 570 mil habitantes\* enquanto que a região num raio de 200Km tem mais de 6 milhões. A região tem alta renda dado que está encravada na maior região produtora de cana de açúcar do mundo e que detém aproximadamente 10% da economia do setor agrícola do país.

\* Fonte: Guia oficial ACIRP



Shopping Santa Úrsula, localizado no centro de Ribeirão Preto

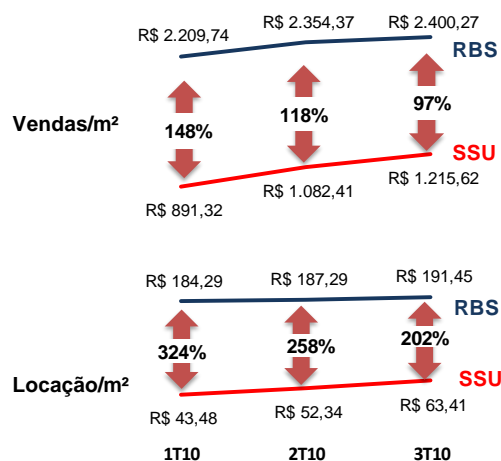
### Região e shopping center com forte potencial de crescimento

A localização traz outras vantagens por estar a apenas 3,5km distante do Ribeirão Shopping, outro empreendimento de propriedade e administrado pela Multiplan. Esta proximidade permite que a administração cuide das operações gerando sinergias. Enquanto o Ribeirão Shopping é regional, democrático e consolidado, o Santa Úrsula está concluindo sua reformulação e volta como um moderno shopping de bairro para consumidores classes A e B.

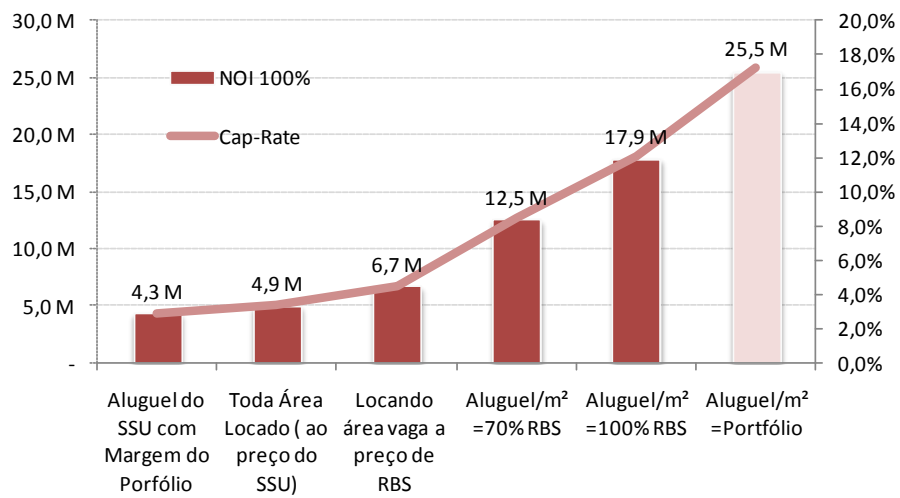
O shopping já revela melhorias ao reduzir a grande diferença de spread entre a receita de locação por m<sup>2</sup> do Santa Úrsula e o RibeirãoShopping. A locação por m<sup>2</sup> era três vezes maior no RibeirãoShopping no 3T10, enquanto vendas por m<sup>2</sup> eram duas vezes menor, o que revela um forte potencial para o crescimento em vendas e em particular na receita de locação.

Dadas as diferenças mencionadas acima, o gráfico à direita tenta mostrar o NOI que o shopping poderá entregar se os desempenhos convergirem para os indicadores do Ribeirão Shopping ou do portfólio da empresa. A Multiplan

acredita que o shopping tem grande potencial de crescimento que podem levar a altos retornos para a empresa após a renovação e troca de mix de operações.



Spread do desempenho do Shopping Santa Úrsula em relação ao RibeirãoShopping



**NOI potencial do Shopping Santa Úrsula usando diferentes variáveis**