



MULTIPLAN APROVA NOVA E MAIOR EXPANSÃO DO PARKSHOPPING E COMERCIALIZA ÁREA FASHION

A **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. ("MULTIPLAN")** (Bovespa: MULT3) maior empresa de shopping centers no Brasil em faturamento, alinhada à sua estratégia de maximizar o retorno aos seus acionistas, vem comunicar que fará duas expansões no ParkShopping, em Brasília. A partir dessas expansões, o melhor shopping da capital federal irá aumentar sua ABL em 10.504 m² representando um acréscimo de 26,7%, fortalecendo a sua posição de liderança no mercado e totalizando aproximadamente 50 mil m² de ABL.

O ParkShopping

Inaugurado em 1983, o ParkShopping vem servindo de palco para grandes eventos culturais, shows e exposições que ocorrem na cidade. Os jardins internos e a paginação dos pisos das praças foram desenhados por Burle Marx. Frequentado majoritariamente (77%) por público das classes A e B, o ParkShopping é considerado um dos shopping centers mais sofisticados do Distrito Federal, contando com 242 lojas, algumas exclusivas como: FNAC, Natan, Hot Zone, Swarovski, L'Occitane e Osklen. O shopping possui atualmente uma área construída de 66.944 m², Área Bruta Comercial (ABC) de 46.592 m², Área Bruta Locável (ABL) de 39.276 m², e um tráfego anual estimado de mais de 13 milhões de consumidores.



Imagem aérea do shopping



Fachada principal do shopping à noite

Expansões – Consolidação do mercado com maior renda per capita do país

A ABL inicialmente planejada para as expansões do ParkShopping era de 3.072m², mas levando-se em consideração os excelentes resultados apresentados e a forte demanda por parte dos lojistas por novos espaços, esse valor foi elevado para 10.504 m², mais que triplicando a área inicialmente prevista. A maior parte do crescimento é devido a uma relevante expansão de 7.414 m², que vai se situar na entrada do shopping, e que recebeu desta forma o nome de "Expansão Frontal". Essa nova expansão será inaugurada no primeiro semestre de 2009. O projeto contempla ainda uma "Expansão Fashion", como anunciado anteriormente, a qual encontra-se em fase de comercialização obedecendo ao cronograma planejado e com excelente receptividade. A Multiplan pretende ainda futuramente anunciar uma terceira expansão, a "Expansão Gourmet", a qual será revisada com base na complementaridade as atuais expansões. Tratando-se de um shopping consolidado no seu mercado de atuação, possibilitará a implementação de um mix com 100% da ABL de ambas expansões destinadas a lojas satélites, otimizando o retornos dos projetos.

Expansão Frontal – Lojas Satélites com alta rentabilidade

A Expansão Frontal será inaugurada em junho de 2009 e contará com 7.414 m² de ABL divididos entre 72 novas lojas satélites. O resultado estimado dessa expansão poderá representar cerca de 20% de todo o resultado operacional do ParkShopping.



Expansão Fashion – Consolidação do Mix do Shopping

A Expansão Fashion será inaugurada no segundo semestre de 2008 e adicionará uma ABL de 3.090 m². Esta expansão, terá como foco marcas emblemáticas do mercado e visará consolidar a posição do ParkShopping como Shopping Top of Mind da região.

Altos Retornos esperados

Para o cálculo da viabilidade do projeto foi considerado o seguinte racional:

O custo de obra (capex) é baseado num custo de construção estimado a partir das áreas definidas para as seguintes atividades: Lojas satélites, âncoras e de alimentação, mall, sanitários, estacionamento e serviços. Essas estimativas foram avaliadas pelo departamento técnico da empresa. Para a avaliação do capex do projeto, estes custos não são reduzidos pela receita de cessão de direito.

A receita operacional líquida da viabilidade foi estimada com base na margem hoje existente no ParkShopping, sem considerações de economias de escala, e com base em um aluguel por m² diferenciado entre satélites, âncoras, restaurantes, fast-food, serviços e lazer. Os valores de contrato foram avaliados pela nossa equipe de corretores especializados, baseados em um mix de lojas detalhadamente planejado, sendo estimados caso a caso.

Utilizando um fluxo de 10 anos, com um crescimento anual real de 2% após o quinto ano e uma perpetuidade no fim deste período com igual crescimento, os projetos apresentaram uma taxa de retorno nominal desalavancada acima de 25% a.a.

Detalhes estimados do projeto

Projeto	ABL (m²)	% Multiplan	ABL Multiplan	Capex	Cessão de Direitos	Rec Oper. Liq 1º Ano	Rec Oper. Liq 3º Ano
Frontal	7.414 m ²	60,0%	4.448 m ²	R\$ 52,9 M	R\$ 12,3 M	R\$ 7,7 M	R\$ 8,9 M
Fashion	3.090 m ²	60,0%	1.854 m ²	R\$ 17,2 M	R\$ 2,7 M	R\$ 2,8 M	R\$ 3,4 M
Total	10.504 m ²	60,0%	6.302 m ²	R\$ 70,1M	R\$ 15,0 M	R\$ 10,5 M	R\$ 12,3M

* A não ser quando indicado contrário, todos os valores se referem à 100% do projeto