



MULTIPLAN ANTECIPA EM 14 MESES A EXPANSÃO QUE AUMENTARÁ O BH SHOPPING EM 35%

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 antecipou em mais de um ano a expansão no BH Shopping, em Belo Horizonte. A inauguração inicialmente planejada para novembro de 2010, foi antecipada para setembro de 2009. A partir dessa expansão, o maior shopping em faturamento de Belo Horizonte irá aumentar sua ABL em 35%, fortalecendo a sua posição de liderança no mercado mineiro e totalizando 47.950 m² de ABL.

O BHShopping

Inaugurado em 1979, foi o primeiro e ainda hoje é o maior shopping center construído em Minas Gerais, sendo apontado como o preferido dos mineiros, segundo pesquisa realizada em 2005 pelo IPDM. Frequentado majoritariamente (85%) por público das classes A e B, conta atualmente com 291 lojas, tendo como âncoras a C&A, Lojas Americanas, Lojas Riachuelo, Renner, Zara e Carrefour. Possui área construída de 142.339m², Área Bruta Comercial (ABC) de 53.274m² e Área Bruta Locável (ABL) de 35.450m², gerando cerca de 4.900 empregos. Atualmente encontra-se em fase de revitalização, com destaque para as suas praças de alimentação, a partir da criação de uma Área Gourmet (Nível Nova Lima), ampliação da Praça de Alimentação (Nível Ouro Preto) e da área de cinemas, com 1.000 novos assentos, o que proporcionará um conforto adicional ao público.



Vista aérea do BHShopping



Fachada do shopping

Expansão V – Consolidação do Mercado de Alta Renda

A Expansão V será inaugurada em Setembro de 2009 contará com uma ABL aproximada de 12.500 m², com cerca de 100 lojas, sendo 2 âncoras. Esta expansão aumentará a ABL (Área Bruta Locável) do shopping em cerca de 35% e visa fortalecer ainda mais a posição do BH Shopping como Shopping *Top of Mind* de BH.

A antecipação da expansão foi decidida em função da grande demanda por parte dos lojistas, a partir do acentuado desenvolvimento da área primária de atuação do BH Shopping (Região Sul de Belo Horizonte), que vem captando investimentos imobiliários na construção de inúmeros condomínios de luxo.

O projeto prevê um novo pavimento com aproximadamente 20.000 m² de área para lojas e o mall e com 1.000 novas vagas de estacionamento, numa área de 35.000 m². Essa expansão aumentará o fluxo de pessoas e veículos, priorizando a satisfação dos nossos clientes. O estacionamento, com 2



sistemas de rampas expressas independentes, além de um oferecer um novo acesso pela BR que melhorará o trânsito na alça do trevo.

Altos Retornos esperados.

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

A ABL foi desenhada com base na planta existente do shopping e a CEPAC já aprovada pela Multiplan com a prefeitura de Belo Horizonte. A participação estimada da Multiplan no projeto será a mesma que possui atualmente no shopping, 80%.

O investimento é baseado num custo estimado com base nas áreas definidas para as seguintes atividades: Lojas satélites, âncoras e de alimentação, mall, sanitários e serviços. Também foram consideradas obras viárias, equipamentos a serem instalados e a recompra de lojas já existentes.

Adicionalmente, o investimento considera a construção de 1.000 vagas que irão aumentar a satisfação de nossos clientes. As estimativas de custos foram avaliadas pelo departamento de desenvolvimento da empresa, em parceria com uma empresa especializada na concepção e construção de shopping centers.

A Receita Operacional Líquida na viabilidade foi estimada com base na margem existente no BH Shopping, sem economias de escala, e um aluguel por m² diferenciado entre satélites, âncoras, restaurantes, fast-food, serviços e lazer, sendo o mesmo ponderado por sua área. A Receita Operacional Líquida apresentada não considera o efeito de inflação, crescendo somente pelo modelo de contrato da empresa e receitas geradas por novas operações como merchandising. O prazo de locação e os valores de contrato foram avaliados detalhadamente com corretores especializados na comercialização de lojas em shopping centers, sendo estimados caso a caso.

Em 2006, o BH Shopping obteve uma Receita Operacional Líquida/m² de R\$ 1.060,65/m², estimando-se para esta o primeiro ano desta expansão uma receita operacional líquida/m² de R\$ 634,81/m².

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, o projeto apresentou uma taxa de retorno nominal desalavancada de aproximadamente 22% aa.

Detalhes do projeto

Projeto	ABL 100% (m²)	% Multiplan	ABL Multiplan (m²)	Capex - 100%	Rec. Oper. Líq. 1º Ano - 100%	Rec. Oper. Líq. 3º Ano - 100%	TIR
Expansão V	12.500 m ²	80,0%	10.000 m ²	R\$ 71,6 milhões	R\$ 7,9 milhões	R\$ 9,5 milhões	22%