

## MULTIPLAN ANTECIPA EM CINCO MESES A EXPANSÃO DO RIBEIRÃO SHOPPING E AMPLIA EM 21% A EXPANSÃO PREVISTA

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 o início da comercialização e da construção da expansão do RibeirãoShopping em 5 meses da data prevista em seu prospecto definitivo, além de aumentar a área da expansão em 1.398m<sup>2</sup>. O RibeirãoShopping está localizado na região sul da cidade de Ribeirão Preto, região de alto poder aquisitivo e alto crescimento, e a inauguração desta expansão está prevista para novembro de 2008, adicionando novos 8.191 m<sup>2</sup> à ABL hoje existente, o que representa um crescimento de 21% na ABL do shopping, totalizando 47.321 m<sup>2</sup> de ABL.

### O RibeirãoShopping

O RibeirãoShopping conta com algumas das grifes mais importantes do país e foi o 2º shopping da nossa rede, sendo inaugurado em 1981 e apresentando uma excelente taxa de ocupação de 98,8% de sua ABL. Adicionalmente, vem registrando uma forte demanda de lojistas interessados em ingressar no empreendimento, o que nos motivou a viabilizar a antecipação da expansão inicialmente prevista para o shopping.

O Shopping está localizado na região sul da cidade de Ribeirão Preto, onde se verifica significativo crescimento da taxa de desenvolvimento urbano, comprovado pelo crescente número de novas moradias, tanto em condomínios verticais como horizontais. O Shopping é freqüentado por 73% das classes A e B da cidade e vem experimentando um crescente fluxo de clientes com grande potencial de consumo para o varejo, atraindo consumidores numa área de influência com raio de aproximadamente 100km, o que representa uma exposição a uma população de aproximadamente 2,3 milhões de pessoas, distribuídas em 86 municípios.

Adjacente ao shopping, encontra-se construído o Centro Empresarial RibeirãoShopping, um Hotel da rede IBIS, existindo ainda, quatro terrenos adquiridos em 2007 pela Multiplan, onde planeja-se construir numa área de 100.000 m<sup>2</sup>, um complexo multi-uso com um prédio comercial, cinco residenciais e um hotel, somando uma área construída de 160.000m<sup>2</sup>.



Fachada principal do shopping



Hotel IBIS e Centro Empresarial RibeirãoShopping



### **Expansão – Consolidação do Mercado de Alto Crescimento**

A Expansão será inaugurada no segundo semestre de 2008 e contará com uma ABL de 8.191 m<sup>2</sup>. Esta expansão aumentará a ABL (Área Bruta Locável) do shopping em 21% e visa fortalecer e consolidar ainda mais sua posição na cidade, onde em 2006, foi registrado o tráfego estimado de 14,5 milhões de pessoas.

O projeto consiste em uma extensão do piso principal hoje existente e, haverá uma inclusão de 5 novos restaurantes, próximos aos cinemas, num total de 28 novas lojas, sendo 2 âncoras. O mix inclui novas opções de restaurantes, contando com grifes internacionais e nacionais, principalmente do eixo Rio de Janeiro e São Paulo. Pesquisas apontam que essas grifes são fortemente demandadas pelo público local e contatadas, já demonstraram grande interesse em ingressar no projeto.

### **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 RibeirãoShopping, sem considerações de economias de escala, e com base em um aluguel por m<sup>2</sup> 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. As negociações com as duas lojas âncoras já se encontram em estágio avançado e ambas deverão ser anunciadas em breve.

Em 2006, o RibeirãoShopping obteve uma receita operacional líquida/m<sup>2</sup> de R\$ 471,14/m<sup>2</sup>, estimando-se, no primeiro ano, uma receita líquida/m<sup>2</sup> de R\$ 376,72/m<sup>2</sup> para esta expansão.

Utilizando um fluxo de 10 anos, com o crescimento contratual das locações nos primeiros 5 anos, e após este período, um acréscimo real de 2% ao ano e uma perpetuidade no fim deste período com igual crescimento, o projeto apresentou uma taxa de retorno nominal desalavancada acima de 25% aa.

### **Detalhes estimados do projeto**

<b>Projeto</b>	<b>ABL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>% Multiplan</b>	<b>ABL Multiplan</b>	<b>Capex</b>	<b>Rec Oper. Líq 1º Ano</b>	<b>Rec Oper. Líq 3º Ano</b>	<b>TIR</b>
Expansão V	8.191 m <sup>2</sup>	76,2%	6.239 m <sup>2</sup>	R\$ 23,2 milhões	R\$ 3,1 milhões	R\$ 3,7 milhões	26,6%