



MULTIPLAN ANUNCIA ANTECIPAÇÃO EM SETE MESES DA EXPANSÃO NO SHOPPING ANÁLIA FRANCO

A **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** vem comunicar que antecipou o início da comercialização e da construção da expansão do Shopping Anália Franco em 7 meses da data prevista em seu prospecto definitivo. O Shopping Anália Franco está localizado na zona leste de São Paulo e a inauguração desta expansão será em abril de 2009, adicionando novos 11.786 m² à ABL hoje existente, o que representa um crescimento de 30% da mesma.

O Shopping Anália Franco

O Shopping Anália Franco foi inaugurado em 1999 e hoje apresenta 99,4 % de sua ABL contratada. Adicionalmente, vem apresentando uma forte demanda de lojistas interessados em ingressar no empreendimento. O Shopping é freqüentado por 79% das classes A e B, e está localizado na zona leste da cidade de São Paulo, uma das regiões com maior concentração populacional e de maior crescimento nos últimos anos.



Vista aérea do Shopping Anália Franco



Expansão – Consolidação do Mercado de Alto Crescimento

A Expansão será inaugurada no primeiro semestre de 2009 e contará com uma ABL de 11.786 m². Esta expansão aumentará a ABL (Área Bruta Locável) do shopping em cerca de 30% e visará consolidar ainda mais sua posição como um dos mais freqüentados de São Paulo, com um tráfego aproximado de 15,5 milhões de pessoas em 2006.

O projeto será desenvolvido no 3º pavimento do shopping e será composto por 89 novas lojas, sendo 2 âncoras, o que consolidará a posição do Shopping na zona leste da capital Paulista.

Altos Retornos esperados

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

O investimento é baseado num custo de construção estimado com base nas áreas definidas para as seguintes atividades: Lojas satélites, âncoras e de alimentação, mall, sanitários, estacionamento e serviços. As estimativas de custos foram avaliadas pelo departamento técnico da empresa.

A receita líquida foi estimada com base na margem hoje existente no Shopping Anália Franco, sem economias de escala, e um aluguel por m² diferenciado entre satélites, âncoras, restaurantes, fast-food, serviços e lazer. Os valores de contrato foram avaliados com nossa equipe de corretores especializados, baseados em um mix de lojas detalhadamente planejado, sendo estimados caso a caso. As negociações com as lojas âncoras já se encontram em estágio avançado e deverão ser anunciadas em breve.

Em 2006, o Shopping Anália Franco obteve uma receita líquida/m² de R\$ 735,20, estimando-se no primeiro ano uma receita líquida/m² de R\$ 577,00/m² para a 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

Projeto	ABL (m²)	% Multiplan	ABL Multiplan	Investimento líquido*	Rec Liq 1º Ano – R\$	Rec Liq 3º Ano – R\$	Inauguração
Expansão	11.786	30,0%	3.536	43 milhões	6,8 milhões	7,7 milhões	2T09

*custo total deduzido da receita de cessão de direitos.