



MULTIPLAN ANUNCIA PRÉ-LANÇAMENTO DE UMA TORRE COMERCIAL INTEGRADA AO BARRASHOPPINGSUL

Descrição da Operação

A Multiplan Empreendimentos Imobiliários (Bovespa: **MULT3**) comunica o pré-lançamento do **Cristal Tower BarraShoppingSul**, em Porto Alegre, Rio Grande do Sul.

O projeto consiste em uma torre comercial de aproximadamente 22.000 m² de área de construção e 11.915 m² de área privativa de venda, interligada ao BarraShoppingSul, e pronta a atender a alta demanda por escritórios comerciais na cidade.

A participação da Multiplan no empreendimento será de 100% e o valor geral das vendas nominal (VGV) estimado é acima de R\$ 70 milhões. O projeto já está aprovado pelo município de Porto Alegre. A inauguração está prevista para o primeiro semestre de 2011 e o novo empreendimento terá uma taxa interna de retorno nominal desalavancada esperada acima de **25%** a.a.

Alinhamento de Estratégia

A construção do **Cristal Tower** está em linha com a estratégia da empresa de desenvolver projetos multi-uso, beneficiando-se da sinergia entre shopping centers e edifícios comerciais.

Racional do Projeto

Porto Alegre teve uma valorização de 70% no preço do m²¹

- De acordo com o IBGE, o PIB total do município de Porto Alegre é de R\$ 27,98 bilhões, com o PIB per capita chegando a R\$ 19.582,00. Segundo o IDH-M, trata-se da metrópole número um do país em qualidade de vida (entre as cidades com mais de 1 milhão de habitantes), com 96% de sua população alfabetizada.
- Apenas nos últimos cinco anos, Porto Alegre obteve uma valorização de 70% no preço do m², segundo incorporadoras com projetos na região¹.
- A área do complexo BarraShoppingSul está na Zona Sul da cidade, região que inicia processo de adensamento urbano e para onde a movimentação geográfica e econômica se direciona².

O projeto visa suprir a demanda por uma torre comercial na região

- O Cristal Tower consiste em uma torre comercial de aproximadamente 11.915 m² de área privativa de venda, com 290 salas comerciais.
- Espera-se aproveitar a atratividade gerada pelo BarraShoppingSul, novo shopping center da Multiplan e o maior da região sul do Brasil, que será inaugurado em outubro de 2008.
- O projeto segue o consagrado modelo multi-uso como no Centro Empresarial BarraShopping, integrado ao BarraShopping no Rio de Janeiro, que atrai uma média diária de 10.000 pessoas e conta com as sedes da Amil, Shell, Multiplan, Gestetner, além de uma filial da Faculdade Estácio de Sá, um Fórum e diversos escritórios, consultórios e micro / média empresas.
- Além do BarraShoppingSul, dois prédios residenciais e um hotel serão construídos nos próximos anos, no complexo onde estará situado o Cristal Tower. A Multiplan prevê uma alta sinergia entre as edificações, seguindo uma tendência mundial de desenvolver empreendimentos multi-uso.

¹ Fonte: Lopes Dirani

² Fonte: BSH International



Figura 1: Ilustração artística da fachada do Cristal Tower



Figura 2: Fotomontagem da implantação do Cristal Tower e do BarraShoppingSul.



Figura 3: Ilustração artística interna do modelo Escritório de Arquitetura.



Figura 4: Ilustração artística da passarela de interligação do Cristal Tower ao BarraShoppingSul.

Altos Retornos Esperados

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

- O custo de obra é baseado num custo de construção estimado a partir das áreas definidas para as seguintes atividades: escritórios, áreas comuns, equipamentos, maquinários, sanitários, estacionamento e serviços. Essas estimativas foram avaliadas pelo departamento técnico da empresa;
- O valor geral das vendas (VGV) do estudo de viabilidade foi projetado com base no valor de mercado dos escritórios, avaliados pela equipe da área de incorporação e pela maior empresa de vendas especializada na região (Lopes Dirani);
- Considerando um fluxo diferenciado por despesa e a receita de acordo com a expectativa de vendas e dispêndio de capital, os projetos apresentam uma taxa de retorno nominal desalavancada acima de **25% a.a.**

Os dados deste projeto estão sujeitos a revisões e estão sendo fornecidos somente para uma visão inicial do empreendimento.

| Projeto | % MTE | Tipo | Área | VGV Nominal |
|---------------|-------|-----------|-----------------------|------------------|
| Cristal Tower | 100% | Comercial | 11.915 m ² | > R\$ 70 Milhões |