



## MULTIPLAN CONSOLIDA SUA POSIÇÃO EM BRASÍLIA, ANUNCIANDO O DESENVOLVIMENTO DE UM NOVO SHOPPING CENTER

### Descrição da Operação

A Multiplan Empreendimentos Imobiliários (Bovespa: **MULT3**) comunica a aquisição de um terreno de 30.904 m<sup>2</sup>, localizado na Estrada Parque Dom Bosco, no Lago Sul, em Brasília, Distrito Federal, onde desenvolverá um shopping center.

O projeto do LagoSul Shopping consistirá em um shopping com aproximadamente 26.000 m<sup>2</sup> de ABL, em dois níveis de lojas satélites, contendo ainda cinemas multiplex, 6 lojas âncoras e restaurantes, com uma localização privilegiada na área mais nobre da cidade.

A propriedade da Multiplan no empreendimento será de 65%, sendo ela ainda a responsável pela futura administração. O investimento total estimado é de **R\$ 130 milhões**

A inauguração está prevista para o segundo semestre de 2010 e o novo empreendimento terá uma taxa interna de retorno nominal desalavancada esperada acima de **20%** a.a.

### Alinhamento de Estratégia

O **LagoSul Shopping** visará consolidar a posição da Multiplan em Brasília, pois será seu 2º shopping no Distrito Federal. Em conjunto com o ParkShopping, o outro mall de propriedade da Multiplan, totalizará mais de 75 mil m<sup>2</sup> de ABL na cidade. Este investimento está em linha com a estratégia da empresa de reforçar a sua presença nos mercados onde já atua, e reafirma a busca por investimentos que tragam maior rentabilidade, especialmente os greenfields.

### Racional do Projeto

#### **A cidade de Brasília é uma das mais ricas e importantes do país**

- Segundo o IBGE, Brasília detém 4% do PIB Nacional, é a 3ª cidade mais rica do país e a 2ª capital com maior PIB per capita (R\$ 34,5 mil).
- De acordo com o IPC Target 2007<sup>(1)</sup>, Brasília é a 4ª região com o maior potencial de consumo, e nesta década, apresenta um crescimento de vendas no varejo superior a maioria dos estados do Sul e Sudeste<sup>(2)</sup>.
- Capital do país, Brasília integra a RIDE (Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno), que é composta por 22 municípios das unidades da Federação de Minas Gerais, Goiás e Distrito Federal. Sendo assim, Brasília desempenha uma função de centralidade sobre outros municípios da região, no processo de distribuição de bens e serviços.
- O crescimento das vendas no ParkShopping tem sido acima das demais regiões do País, o que encoraja diversos lojistas a terem novas operações na cidade, especialmente em um shopping localizado na área mais nobre, o Lago Sul. Outro fator importante é o sucesso das locações nas expansões do ParkShopping, lançadas no segundo semestre de 2007 e já com mais de 60% contratados.

#### **O projeto visa suprir a ausência de um shopping de alta qualidade na região do Lago Sul**

- Atualmente, não existem shopping centers tradicionais, de atratividade regional, instalados nas áreas de influência Primária e Secundária. O ParkShopping localiza-se a cerca de 15 minutos de distância de carro, em um trajeto de 15 km.
- A oferta de empreendimentos de comércio e serviços organizados, nestas duas áreas, é representada por diversos pequenos centros comerciais em operação e um shopping center



de vizinhança (Conjunto Gilberto Salomão), que não são suficientes para atender a demanda local, em quantidade e principalmente em qualidade, o que provoca um deslocamento natural dos consumidores para outros pólos e shopping centers mais atrativos.

- Seu público potencial estará centrado nas classes A e B, predominantes nas áreas de influência Primária e Secundária. A integração entre marcas de redes nacionais e locais qualificadas, com forte imagem, aliadas ao arrojo do projeto, criarão uma atmosfera de modernidade e qualidade operacional, capaz de motivar uma mudança no hábito de frequência dos consumidores.

### **Localização privilegiada, na parte mais nobre da cidade**

- Ocupação, ao redor, composta por bairros de média densidade, mesclando classes alta e média-alta com padrão exclusivamente horizontal, em processo de adensamento.
- Posicionado próximo a um ponto distribuidor de tráfego regional que congrega três importantes vias: Estrada Parque Dom Bosco x Ligação EPDB – EPCT x Ponte Juscelino Kubitschek.
- Local natural de passagem, muito conhecido, com ótima condição de visibilidade – em horizonte aberto – para o público que trafega nas imediações.
- Nas proximidades do Lago Paranoá, permitindo o desenvolvimento de projeto arquitetônico com vista privilegiada e contemplativa.
- Grande distância dos principais shopping centers de Brasília, localizados a partir de um raio de 5,0 km do terreno.

### **Terreno**

- Terreno de 30.904 m<sup>2</sup>.





### Mix de Lojas e Estrutura do Shopping

- Inicialmente, o mix será composto por 33% de lojas âncoras, além de salas de cinema, renomados restaurantes e grandes área de entretenimento e alimentação, totalizando mais de 160 lojas;
- O shopping será construído dentro dos mais modernos conceitos de arquitetura



Design preliminar do LagoSulShopping (aérea e mall)



### 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 (NOI) da viabilidade foi estimada 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, e levando em conta os aluguéis atualmente praticados no ParkShopping.
- 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 **20% a.a.**

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

Projeto	ABL	% MTE <sup>(1)</sup>	CAPEX	CD	NOI 1º ano <sup>(2)</sup>	NOI 3º ano <sup>(2)</sup>	TIR
LagoSul Shopping	26.000 m <sup>2</sup>	65%	R\$ 130 MM	R\$ 20 MM	R\$ 13 MM	R\$ 17 MM	20%

<sup>(1)</sup> A Multiplan será responsável por 100% do custo total e terá 65% de propriedade.

<sup>(2)</sup> Apropriação de acordo com a participação da Multiplan