

## MULTIPLAN EXPANDE PARA NORDESTE COM A CONSTRUÇÃO DE UM NOVO SHOPPING EM MACEIÓ, EM PARCERIA COM ALIANSCCE

### Descrição da Operação

A Multiplan Empreendimentos Imobiliários (Bovespa: MULT3) e Aliansce Shopping Centers S.A. comunicam que se associaram para a construção do **Shopping Maceió**, localizado na Av. Gustavo Paiva, em Maceió, no estado de Alagoas.

O projeto consiste num shopping de aproximadamente 36.000 m<sup>2</sup> de ABL. A participação da Multiplan no empreendimento será de 50%, numa gestão compartilhada com a Aliansce.

O investimento total estimado é de R\$ 166 milhões, mas ainda sujeito a revisões e alinhamento com a Prefeitura.

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.

### A Região

Capital do Estado de Alagoas, a cidade de Maceió ocupa área de 508 km<sup>2</sup> na região litorânea, entre a Lagoa de Mundaú e o Oceano Atlântico. Como outras cidades do litoral nordestino, Maceió desenvolveu ultimamente a atividade turística, beneficiada por um quadro natural privilegiado. O Shopping será construído na região de maior crescimento da cidade e será beneficiado pelo franco crescimento das classes A e B.

### Detalhes do Projeto

ABL Total (m <sup>2</sup> )	36.000 m <sup>2</sup>
Participação Multiplan (%)	50%
Investimento Total (R\$)	166 milhões
Previsão de Inauguração	2ºSemestre de 2010

### Racional do Projeto

#### **Alinhamento de Estratégia**

O **Shopping Maceió** abre caminho para a atuação da Multiplan na região Norte-Nordeste do país, e reafirma a estratégia de crescimento da companhia. Conta com a experiência da Aliansce na região, empresa cujos acionistas foram responsáveis pelo desenvolvimento de diversos empreendimentos de sucesso. Multiplan, com seus 35 anos de existência, e Aliansce esperam poder contribuir com o aperfeiçoamento e melhoramento dos centros comerciais do Nordeste, tirando partido de sua extensa expertise.

#### **Localização**

- O shopping será localizado numa zona de alto poder aquisitivo na cidade de Maceió, e com expressivo desenvolvimento urbano.
- Situado em importante via de ligação regional - principal ligação rodoviária com Recife-PE (Rodovia AL-101).
- Posicionamento em importante via expressa que permite fácil acesso aos principais bairros da cidade (incluindo aqueles com alta concentração de renda e grande fluxo de turistas).



- A região é o novo eixo de desenvolvimento imobiliário da cidade, nos segmentos residencial e empresarial. Seu entorno apresenta indícios de adensamento populacional - novos edifícios residenciais e condomínios qualificados, possibilitando um futuro projeto multi-uso no entorno do shopping, que poderá englobar conjuntos de edifícios residenciais e comerciais, além um complexo hoteleiro.

### **Demanda**

- A região conta com apenas um shopping, oferecendo grande oportunidade para o desenvolvimento deste projeto.
- Os consumidores das classes sociais A e B, de bairros como Jatiúca e Ponta Verde, atualmente se deslocam para lojas de boa qualidade, instaladas em pequenas galerias comerciais e micro-pólos de rua, nesses bairros, em busca de lojas diferenciadas que hoje não estão presentes no Iguatemi.
- Seu público potencial estará centrado nas classes "A" e "B" (22%) e "C" (41%), predominantes na Área de Influência, lembrando que os consumidores na Área Secundária e parte da Primária são mais qualificados e portanto o mix geral de operações deverá estar em consonância com este perfil.

### **Terreno**

- Terreno de aproximadamente 200.000 m<sup>2</sup>.



### **Estrutura do Shopping e mix de lojas**

- O projeto será realizado dentro dos mais avançados conceitos arquitetônicos, reunindo a experiência de duas das maiores empresas do segmento de shopping centers, Multiplan e Aliance.
- Inicialmente, o mix será composto por 50% de lojas âncoras e 50% de lojas satélites, além de cinemas multiplex e grandes áreas de entretenimento e alimentação.



### **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 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.
- 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. A empresa espera apresentar os dados aprovados deste projeto juntamente com os resultados do quarto trimestre de 2007 no dia 24 de março de 2008.

<b>Projeto</b>	<b>ABL</b>	<b>% Multiplan</b>	<b>CAPEX</b>	<b>Cessão de Direitos</b>	<b>Rec. Oper. Líqu. 1º ano</b>	<b>Rec. Oper. Líqu. 3º ano</b>
Shopping Maceió	36.000 m <sup>2</sup>	50%	165 milhões	22 milhões	19 milhões	25 milhões