



## Comunicado ao Mercado

### Multiplan anuncia lançamento de novo shopping em São Caetano do Sul (SP) ParkShoppingSãoCaetano

Rio de Janeiro, 5 de novembro de 2009

**MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (MULT3)** comunica o lançamento do ParkShoppingSãoCaetano – o mais novo projeto da Multiplan, em São Caetano do Sul, parte do ABC paulista, na região metropolitana de São Paulo. A Multiplan tem participação de 100%, num projeto que prevê 84,3 mil m<sup>2</sup> de área construída, e 38,9 mil m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável (ABL) com 242 lojas, 15 âncoras e um estacionamento com 2.031 vagas.

Conforme estudo preliminar, o investimento bruto para o novo shopping é de R\$ 260,0 milhões, já incluído o custo do terreno. A estimativa de NOI para o primeiro ano é de R\$ 35,0 milhões, e, do terceiro, de R\$ 45,8 milhões gerando um NOI yield de terceiro ano de 20,6%.

O projeto do ParkShoppingSãoCaetano já nasce com área para futura expansão, e que inclui quatro torres comerciais com 870 salas no total, e um centro de convenções de 2.900m<sup>2</sup>. O Shopping foi concebido dentro de um projeto multiuso no Espaço Cerâmica, uma área de 300 mil m<sup>2</sup>, em um bairro planejado para absorver o crescimento da região e se tornar um moderno pólo residencial e empresarial, com o shopping ao centro, torres de escritórios e empresas dos setores de tecnologia, comércio e serviços.

São Caetano do Sul já foi reconhecida pela ONU como a cidade de melhor índice de desenvolvimento humano do Brasil (IDH).

#### Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Armando d'Almeida Neto  
Vice Presidente e Diretor de Relações com Investidores

#### Destaques

**Previsão inauguração:** Nov 2011

**Área Bruta Locável:** 38,9 mil m<sup>2</sup>

**Participação Multiplan:** 100%

**Investimento:** R\$ 260 milhões

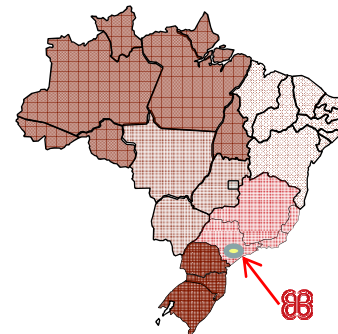
**Cessão Direitos:** R\$ 37,2 milhões

**NOI 1º ano:** R\$ 35,0 milhões

**NOI 3º ano:** R\$ 45,8 milhões

**NOI yield:** 20,6%

#### Localização



São Caetano do Sul, São Paulo - ABC Paulista, região metropolitana;

Renda per Capita estimada de US\$ 16,5 mil/ano (Fonte:IBGE);

58,3% da população é classe A e B;



#### Disclaimer

Este comunicado é apenas um indicativo de uma intenção da Empresa em desenvolver o shopping Center mencionado. Esta nota não define um compromisso de início de obras, pois essa decisão tem por base o atingimento de metas, que, se não forem atingidas, o projeto poderá ter suas obras proteladas e até mesmo canceladas. O custo do projeto (CAPEX) é baseado no custo estimado de construção de lojas satélites, âncoras e de serviço; restaurantes; mall; banheiros e estacionamento. Essas estimativas foram avaliadas pelo departamento técnico da empresa. Com o propósito de avaliar o CAPEX do projeto, estes custos não são reduzidos pela receita de cessão de direitos.

A receita operacional foi estimada com base nos diferentes aluguéis por m<sup>2</sup> das lojas satélites, âncoras e de serviço; restaurantes; fast-food; e entretenimento. A precificação dos contratos de locação foi estimada individualmente pelo nosso time de corretores especializados, que se basearam no planejamento do mix de lojas. O modelo considera um fluxo de caixa de 10 anos, com um crescimento anual de 2% depois do 5º ano e com perpetuidade com um mesmo crescimento depois do fim do período. Os números estão sujeitos a revisão e são mostrados somente com o intuito de darem uma visão preliminar do projeto.

