

### MULTIPLAN LANÇA PARKSHOPPING CAMPO GRANDE, PROJETO COM 40.743 M<sup>2</sup> DE ABL NO RIO DE JANEIRO

Rio de Janeiro, 21 de setembro de 2010 - **Multiplan Empreendimentos Imobiliários** (Bovespa: MULT3) lança o ParkShopping Campo Grande, localizado na zona oeste da cidade do Rio de Janeiro. O bairro de Campo Grande possui aproximadamente 300 mil habitantes<sup>1</sup> e o shopping center atenderá ao perfil do consumidor regional composto predominantemente pelas classes C e B, com um público potencial de 650 mil residentes em sua área de influência<sup>2</sup>. O início da construção está previsto para março de 2011 e a inauguração deve ocorrer em novembro de 2012.

O empreendimento será desenvolvido e administrado pela Multiplan seguindo seu elevado padrão de qualidade de mix, arquitetura e serviços. O ParkShopping Campo Grande terá em sua primeira fase dois pavimentos, num total de 40.743 m<sup>2</sup> de ABL e 71.863 m<sup>2</sup> de área construída, com um projeto de arquitetura horizontal e moderna. O projeto contará com 276 lojas, das quais 15 âncoras e mega lojas e 6 restaurantes, além de 7 salas de cinema, 2.300 vagas de estacionamento e uma área gourmet externa.

O investimento esperado para o ParkShopping Campo Grande é de R\$ 207,6 milhões, com taxa interna de retorno, real e desalavancada, estimada em 20,6% a.a. O resultado operacional líquido (NOI) esperado para o primeiro e terceiro anos são respectivamente de R\$ 19,5 milhões e R\$ 27,3 milhões. A participação da Multiplan no empreendimento é de 90%, e a companhia será responsável por 100% do CAPEX do projeto.

O empreendimento vai utilizar parte do terreno de 339 mil m<sup>2</sup>, permitindo o desenvolvimento de projetos nas áreas adjacentes, caracterizando o conceito de multiuso, e aproveitando o impulso gerado pela expansão imobiliária do bairro. Segundo pesquisas, Campo Grande foi responsável em 2009 por 10,5% dos imóveis comercializados na cidade do Rio de Janeiro<sup>3</sup> e é a região administrativa mais populosa do município<sup>4</sup>. O projeto será beneficiado pelo desenvolvimento da região e por diversas obras de infra-estrutura visando a preparar a cidade para eventos futuros tais como a Copa do Mundo e as Olimpíadas na cidade.

**Armando d'Almeida Neto**

Vice Presidente e Diretor de Relações com Investidores

#### DESTAQUES

(valores estimados)

**Inauguração:** Novembro de 2012

**Área Bruta Locável (ABL):** 40.743 m<sup>2</sup>

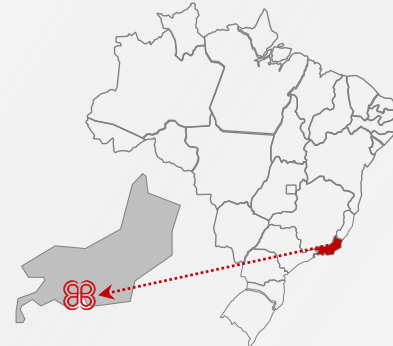
**Participação Multiplan:** 90%

**CAPEX:** R\$ 207,6 milhões

**Cessão de Direito:** R\$ 43,7 milhões

**NOI 1º ano\*:** R\$ 19,5 milhões

**NOI 3º ano\*:** R\$ 27,3 milhões



\* Participação da Multiplan.

<sup>1</sup> Fonte: IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

<sup>2</sup> Percurso motorizado de até 20 minutos. Fonte: IBGE/GISMarket

<sup>3</sup> Fonte: ADEMI - Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro.

<sup>4</sup> Fonte: Escola Nacional de Ciências Estatísticas (ENCE).



**ParkShopping Campo Grande – Perspectiva Preliminar**

**Nota importante:** 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. Os leitores/investidores devem estar cientes de que muitos fatores podem afetar nossos resultados. As projeções referem-se a eventos futuros que podem ou não vir a ocorrer. Nossa futura situação financeira, resultados operacionais, participação de mercado e posicionamento competitivo podem diferir substancialmente daqueles expressos ou sugeridos. Muitos dos fatores e valores que estabelecem esses resultados estão fora do controle ou expectativa da companhia. O seguinte racional foi utilizada para os estudos de viabilidade: O custo do projeto (CAPEX) é baseado no custo estimado de construção de lojas satélites e âncoras; fast-food; restaurantes; banheiros, estacionamento e áreas comuns. 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, lojas âncoras, operações de lazer, restaurantes e fast-food, e receita de estacionamento. A especificação dos contratos de locação foi estimada caso a caso 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 após o início das operações, com um crescimento real de aluguel anual de 2% depois do 5º ano e com uma perpetuidade de mesmo crescimento depois do fim do período de projeção. Os números estão sujeitos a revisão e são mostrados apenas com o intuito de darem uma visão preliminar do projeto.

**RI – Multiplan**  
Tel: (21) 3031-5200  
Fax: (21) 3031-5322

**Endereço:** Av. das Américas, 4.200  
Bloco 2 - Sala 501 Duplex  
Barra da Tijuca - Rio de Janeiro  
CEP: 22640-102

