



PRESS RELEASE:

BRMALLS ANUNCIA SEU SEGUNDO PROJETO "GREENFIELD" NA REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO

Descrição da operação:

Em 31 de agosto de 2007, a BRMALLS concluiu a transação para aquisição de uma área de 33.000 m² localizada na Rodovia Raposo Tavares km 23,5, no município de Cotia, na região metropolitana de São Paulo. A BRMalls já aprovou os termos e condições gerais que regerão a construção, implementação e exploração conjunta de um shopping center que será administrado e comercializado pela BRMALLS. O shopping center terá aproximadamente 25.000m² de ABL e a participação da BRMalls será de 60%. O investimento total estimado é de R\$ 82 milhões (a BRMALLS será responsável por R\$ 42 milhões). A inauguração está prevista para junho de 2009.

Racional da transação:

Região desenvolvida e de fácil acesso, com alto potencial de crescimento:

- A área de influência possui aproximadamente 800.000 habitantes, divididos entre as classes média e alta, com potencial de consumo anual de R\$ 613 milhões.
- A Granja Vianna é o bairro mais nobre de Cotia, cercado por uma infra-estrutura imobiliária altamente desenvolvida que inclui diversos condomínios residenciais de alto padrão.

Nenhuma concorrência:

- Ausência de shoppings de grande/médio porte próximo às principais áreas de influência da Granja Vianna.
- Poucas opções de entretenimento para a população.

Localização Estratégica:

- Uma unidade da rede Wal Mart já está em construção no terreno ao lado do shopping, o qual deverá aumentar o fluxo de visitantes ao redor do mesmo. Além disso, o shopping é circundado por terrenos disponíveis com claras opções para empreendimentos residenciais. O futuro shopping encontra-se estrategicamente localizado na Rodovia Raposo Tavares, com fácil acesso a: São Paulo, Osasco, Embu, Barueri e outros municípios relevantes.





Estrutura do shopping e mix de lojas:

- O shopping inclui uma área destinada ao conceito *lifestyle center*, o qual foi introduzido com sucesso no mercado brasileiro através da BRMALLS, na expansão do NorteShopping. O mix de lojas será distribuído da seguinte forma: 54% para lojas âncora e 46% para lojas satélite. Devido ao sólido relacionamento com varejistas brasileiros, diversas lojas contatadas pela BR Malls já demonstraram interesse no shopping. O projeto já foi aprovado pela prefeitura, reduzindo expressivamente o prazo de construção e nível de risco do projeto.



Design preliminar do Projeto Greenfield da Granja Vianna feito pela HVC Arquitetura

Avaliação da transação:

A BRMALLS contratou uma empresa especializada em pesquisa de mercado, visando analisar a demanda por shoppings e expandir seu conhecimento sobre os hábitos dos consumidores da região. Os estudos revelaram uma demanda por shoppings destinados às classes alta e média, devido ao perfil dos moradores da região e da oportunidade de atrair visitantes eventuais que trafegam constantemente na rodovia adjacente ao terreno.

Avaliamos o projeto utilizando um fluxo de caixa descontado (DCF) por um período de dez anos. Nossas premissas de receita estão baseadas em uma estimativa para o mix de lojas âncoras e satélites e alugueis por m² abaixo dos praticados na região. Assumimos que todas as lojas satélites estarão locadas até setembro de 2009 (3 meses após a inauguração), e as lojas âncoras e lazer, até julho de 2008. Assumimos também um crescimento real de receita estabilizada a partir do terceiro ano igual a 2,5%.

Nossas estimativas de custos de obra com o projeto preliminar estão baseadas em estudos desenvolvidos por Gerenciadoras de Obras de 1ª linha. Dividimos a área de construção do Shopping em segmentos: i) mall e sanitários, ii) serviços/administração, iii) âncoras, iv) satélites e v) estacionamento (coberto aberto, descoberto e subsolo) e para cada área, avaliamos um custo de construção equivalente por m². Além da equivalência, definimos, em conjunto com as Gerenciadoras, uma tabela de custos unitários para cada tipo de Shopping de acordo com porte (ABL) do Shopping e outras características tais como ar condicionado no mall e nível de acabamento. Este estudo é constantemente atualizado e revisado pelo INCC - Índice Nacional de Construção Civil - visando refletir os projetos mais recentes em execução.

Utilizamos a mesma taxa para descontar os fluxos de caixa anuais e a perpetuidade, sem assumir nenhuma redução. A taxa interna de retorno estimada para o projeto é de 24,6%, nominal, desalavancada.