



## PRESS RELEASE:

## BRMALLS ANUNCIA SEU QUINTO PROJETO "GREENFIELD" EM 2007 LOCALIZADO EM BELO HORIZONTE

### Descrição da operação:

A BRMALLS venceu a licitação promovida pela Companhia Brasileira de Transporte Urbano ("CBTU") para que, através de concessão de Direito Real de Uso, explore, por 30 anos (renovável por mais 30) uma área de 85.000 m<sup>2</sup> localizada na Av. Vilarinhos, em Belo Horizonte, no estado de Minas Gerais. Em conjunto, a BRMALLS aprovou os termos e condições gerais que regerão a construção e exploração de um shopping center neste terreno, o qual também será administrado e comercializado pela BRMALLS.

O shopping center ("Shopping Vilarinhos") terá, aproximadamente, 35.000m<sup>2</sup> de ABL e a participação da BRMALLS será de 100%. A área da construção e exploração do Shopping Vilarinhos está situada sobre uma movimentada estação de metrô anexada a um terminal rodoviário que será inaugurado no final do mês de dezembro. O terreno se encontra na Zona Norte de Belo Horizonte, região de forte crescimento populacional e onde estará instalada a futura sede do novo Centro Administrativo do Estado de Minas Gerais.

A forma de pagamento do terreno é atrativa, sem desembolso inicial de caixa, cabendo à BRMALLS o pagamento apenas a partir do 20º mês, através de parcelas mensais de 5% da receita bruta, o que garante um valor mínimo de R\$ 125.000,00 por mês durante o prazo de concessão.

O investimento total estimado será de R\$ 120 milhões e a inauguração está prevista para a segunda metade de 2009.

### Ficha Técnica - Shopping

ABL Total (m <sup>2</sup> )	35.000
Participação BRMALLS (%)	100%
Investimento Total (R\$)	120 milhões
Previsão de inauguração	2ª metade de 2009

### Ficha Técnica - Belo Horizonte

População Total (2007)	2.4 milhões
Renda Média Mensal Familiar	R\$ 1.599

### Ficha Técnica - Área de Influência

População Total (2007)	873 mil
Potencial de Consumo /ano (R\$)	R\$ 3 bilhões

### Racional da transação:

#### Oportunidade única de desenvolvimento na região:

- Um dos últimos terrenos disponíveis para a construção de um shopping center na Grande Belo Horizonte;
- O Shopping Vilarinhos estará posicionado como um shopping regional na Zona Norte de Belo Horizonte, região ainda sem cobertura de nenhum shopping de grande porte;
- A Zona Norte de Belo Horizonte é uma região predominantemente residencial (873 mil habitantes) com um potencial de consumo de, aproximadamente, R\$ 3 bilhões/ano.

#### Sinergia com os demais shoppings da BRMALLS:

- Consolidação da BRMALLS em Belo Horizonte através de shopping centers com foco na classe média;
- Participações em 4 shopping centers na Grande Belo Horizonte, aumentando ainda mais os potenciais ganhos de escala e de eficiência operacional.



## Localização estratégica com fluxo intenso de pessoas:

- Operação de uma estação de metrô no pavimento térreo do shopping, e previsão de um terminal rodoviário até o final de 2007;
- Proximidade ao principal aeroporto da cidade, o Aeroporto de Confins, que fica a apenas 20 km de distância do terreno;
- Região de maior desenvolvimento da cidade:
  - a) construção de outras vias de acesso a partir da **Linha Verde** que garantem a interligação do centro da cidade de Belo Horizonte ao aeroporto de Confins;
  - b) mudança do **Centro Administrativo do Estado de Minas Gerais** para a Região Norte da cidade, o que acreditamos gerar um tráfego de, aproximadamente, 30.000 pessoas/dia;
  - c) crescimento da cidade na direção da Zona Norte impulsionado pelas novas vias de acesso. Novos lançamentos de empreendimentos residências e comerciais já se encontram em andamento nos bairros próximos ao centro de Belo Horizonte assim como o de Santa Luzia.



## Estrutura do shopping e mix de lojas:

- O mix de lojas será distribuído da seguinte forma: 60% para lojas âncora e 40% para lojas satélite. O projeto já foi aprovado pela prefeitura e pelos órgãos ambientais competentes, reduzindo expressivamente o prazo de construção e o nível de risco. Existe a oportunidade de expandir o shopping dependendo do crescimento da região e da demanda de consumo pela população.



Design preliminar do projeto *greenfied* do Shopping Vilarinhos

## Avaliação da transação:

A BRMALLS contratou duas empresas especializadas em pesquisa de mercado para analisar as áreas cobertas por shoppings e mapear a renda da região. Além das pesquisas efetuadas, cruzamos os resultados obtidos com informações extraídas de shoppings de perfil semelhante (porte e localização) do nosso portfólio. Comparamos receitas de estacionamento, aluguel/m<sup>2</sup>, mix de lojas âncoras e satélites e outros indicadores com os nossos shoppings da região: o Shopping Del Rey e o Minas Shopping.

Com os dados de comparação dos shoppings existentes, finalizamos o nosso estudo de viabilidade do projeto baseado em um fluxo de caixa descontado (DCF) por um período de trinta anos, equivalente ao prazo da concessão.

Nossas premissas de receita estão baseadas em uma estimativa para o mix de lojas âncoras e satélites e seus respectivos aluguéis por m<sup>2</sup>. Assumimos que todas as lojas âncoras e lazer serão locados até a inauguração do shopping, e as lojas satélites, até o final de 2009.

Seguimos a metodologia usual de projetos em fase preliminar, estimando nosso custo de obra baseado em índices de custo equivalentes obtidos de Gerenciadoras de 1ª linha. Nossos estudos se mostraram conservadores quando comparados ao orçamento inicial previsto no edital da Companhia Brasileira de Trens Urbanos (CBTU).

A taxa interna de retorno estimada para o projeto é de 23,8%, nominal, desalavancada.