# PERGUNTAS E RESPOSTAS QUE VÃO AJUDAR VOCÊ A ENTENDER TODO O PROCESSO.

## DE ONDE SURGIU A IDEIA DE SE CONSTRUIR UMA ARENA PRÓPRIA?

Foi na gestão de **Alexandre Kalil** que se iniciaram os estudos para a construção da Arena. Ele foi o mentor do projeto e grande incentivador da busca pela casa própria do Galo. KALIL entendeu qual direção o futebol moderno está tomando e quer posicionar o ATLÉTICO como um dos principais times da América do Sul.

## QUAL O PAPEL MRV NA ARENA?

A direcão do clube iniciou os estudos para identificar a melhor localização de um equipamento como a **ARENA. A MRV COMPROU ESSE TERRENO (avaliado hoje em 50 milhões de reais) E DOOU AO ATLÉTICO.**

Além de doar o terreno, **a MRV também irá pagar 60 milhões de reais para comprar os naming rights,** ou seja, colocar o nome da empresa na ARENA. Esse dinheiro é parte importante para a construção.

## A MRV POSSUI TERRENOS AO REDOR DA ARENA?

Não, a MRV não possui terrenos ou projetos ao redor da Arena.

## A MRV CONSTRUIRÁ A ARENA?

Não a MRV não participará da concorrência para construir a Arena, portanto, **NÃO CONSTRUIRÁ A ARENA.**

## QUAL O PAPEL DO BANCO BMG NA ARENA?

O Banco BMG dará uma garantia de compra de 60% das cadeiras cativas que serão ofertadas aos atleticanos, garantindo desta maneira outra parte importante dos recursos necessários para a obra.

## OS RECURSOS DA ARENA OU SUAS RECEITAS, ESTÃO PROMETIDAS AO RICARDO GUIMARÃES PARA PAGAMENTO DE SEU CRÉDITO JUNTO AO CAM?

NÃO. Não existem contratos ou compromissos vinculados aos recursos da Arena, ou seja, a renda com a exploração da Arena sera inteiramente do Atlético sem NENHUMA alienação com qualquer credor.

## QUAL A RELAÇÃO ENTRE MULTIPLAN E CAM ATUALMENTE?

A Multiplan foi a vencedora do processo de escolha de um parceiro para a construção do Diamond Mall há mais de 20 anos. Neste processo garantiu-se o direito de exploração do Shopping pelo prazo de 30 anos a quem fosse escolhido para realizar a construção.

O CAM não comprometeu nenhum recurso com a construção. Ao longo do prazo de exploração (Contrato de Arrendamento de 30 anos) a Multiplan tem a obrigação de pagar 15% da Receita Bruta ao CAM e realizar todos os investimentos necessários no Shopping. Faltam 9 anos para o término do Arrendamento.

## QUAL O VALOR DO DIAMOND MALL HOJE?

O Diamond Mall foi avaliado pela consultoria contratada para esse fim, em R$785MM, que é o equivalente a 13,5 X sua geração de caixa operacional (NOI) projetada para 2017, metodologia amplamente utilizada no mercado.

Como forma de comparação aconteceram transações recentes no Barra Shopping equivalentes a 12,5 X NOI e no Morumbi Shopping a 11,9 X NOI.

## PORQUE ENTÃO A TRANSAÇÃO COM A MULTIPLAN UTILIZA O VALOR DE R$500MM COMO REFERÊNCIA?

**É necessário trazer o valor para preços de hoje, descontando os 9 anos de alienação que ainda restam a serem cumpridos.**

Como explicado no item 6 acima o Diamond Mall é explorado pela Multiplan através de um contrato de arrendamento. O valor recebido pelo CAM em 2016 relativo a este contrato foi R$8,7MM.

Como ainda faltam 9 anos, é necessário fazer uma conta de valor presente (VPL) para achar o preço a dinheiro de 2017. Ou seja, pega- se o valor de R$785MM e desconta-se a uma taxa de 7.5%a.a. para termos o valor a preço de 2017. Desta maneira a avalição da Consultoria chegou ao valor de hoje, de R$493,1MM.

## QUEM CHEGOU NO VALOR DE R$785MM?

O CAM contratou o banco Brasil Plural, um dos maiores bancos de investimento do Brasil, para assessorá-lo na transação. Inicialmente eles contataram cerca de 50 investidores brasileiros e estrangeiros que investem neste tipo de ativo, buscando interessados para o negócio. Dentre estes investidores temos KKR, Vinci, Carlyle Group, Kinea, Gavea, Brookfield, Iguatemi, Safra, GIC, HSI, Blackstone, Previ, Petros, Funcef, TPG, entre outros.

Entre os 50 contatados, 5 avançaram nas análises. Dos 5, **apenas um,** o fundo VINCI, fez proposta para comprar 100% do shopping. A oferta feita pela Vinci Partners, no valor de R$220MM e, evidentemente, não foi aceita.

A razão de tão baixo interesse pelo ativo é que todos argumentaram sobre a existência do contrato de arrendamento vigente pelos próximos 9 anos. Com isso teriam que fazer uma conta de valor presente não só do valor do shopping, como também do custo de oportunidade do dinheiro no tempo.

Desta maneira analisou-se transações similares no mercado brasileiro, qualidade do equipamento, mercado consumidor, geração de caixa, potencial de crescimento, projeções econômicas para o mercado, como balizamento para a avaliação.

Levando todas estas premissas em consideração chegou-se em um múltiplo superior ao que transações similares, como demonstrado acima, realizaram para determinar o valor do Diamond Mall.

## COMO SERÁ FEITA A TRANSAÇÃO DO DIAMOND MALL COM A MULTIPLAN?

A Multiplan se comprometeu em adquirir 50,1% do Shopping por R$250MM.

Dessa maneira, o valor do Shopping foi arrendodado para R$500MM.

Além disso o Atlético garantiu na negociação, que nos próximos 4 anos continuará recebendo 100% dos valores referentes ao Contrato de Arrendamento que continuará vigente.

Por sua vez o CAM concordou em aditar por mais 4 anos o Contrato de Arrendamento. Ao fim do Contrato de Arrendamento a Multiplan passará a ser a administradora do Shopping recebendo o equivalente a 5,75% das receitas geradas pelos alugueis. Atualmente a Multiplan cobra 7% de seus parceiros no Consórcio que administra o Shopping.

Importante deixar bem claro que, na negociação, que o **Atlético sempre terá o PODER DE VETO**, nas decisões relativas a diluição ou aumento de capital.

## A MULTIPLAN PODERÁ AUMENTAR O CAPITAL OU OBRIGAR O CAM A VENDER SUA PARTE?

**Não.** Qualquer aumento de capital deverá ser aprovado pelo CAM. Como também ela não pode obrigar o CAM a vender sua parte.

## A MULTIPLAN PODERÁ COMPRAR O RESTANTE DA PARTICIPAÇÃO DO CAM?

**O Atlético não cogita nenhuma possibilidade de venda da outra parte.**

Não existe nenhuma obrigação por parte do CAM ou da Multiplan de venda de suas participações. Caso qualquer uma das partes queira vender a outra terá direito de preferência.

## COMO O CAM ACOMPANHARÁ A MULTIPLAN NOS NOVOS INVESTIMENTOS NO DIAMOND MALL?

Qualquer novo investimento proposto, após o fim do arrendamento, seja expansão seja revitalização do Shopping, poderá ser realizado respeitando a regra de provisão de no máximo 30% dos dividendos gerados pelo Shopping pelo prazo de 3 anos. Ao final deste prazo a Multiplan não poderá realizar outros investimentos pelo prazo de 2 anos. Ao término poderá realizar novos investimentos sempre respeitando a regra de 30% anual por 3 anos.

## COMO O CAM FINANCIARÁ A OBRA DA NOVA ARENA?

Os 410 milhões de reais necessários para a construção da nova ARENA virão de:

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Venda de 50,1% do Diamond Mall | R$ 250.000.000,00 |
| 2 | Venda dos naming rights para a MRV | R$ 60.000.000,00 |
| 3 | Venda das cativas e camarotes | R$ 100.000.000,00 |

(o Banco BMG já garantiu o equivalente a 60% do valor das Cadeiras Cativas).

## COMO GARANTIR QUE A CONSTRUTORA QUE FOR A ESCOLHIDA TERMINARÁ A OBRA?

A obra está sendo orçada na forma de PMG (Preço Máximo Garantido), ou seja, independente de eventos externos o valor contratado será respeitado. Para tal a construtora terá que contratar um seguro de obra junto a uma instituição de primeira linha.

## O CAM TOMARÁ DINHEIRO EMPRESTADO PARA CONSTRUIR A NOVA ARENA?

**Não. O Atlético não tomará nenhum real emprestado e nem tampouco investirá nenhum recurso do futebol na obra.**

## PORQUE A ARENA DO CAM SERÁ DIFERENTE DAS DEMAIS NO BRASIL?

Todas as novas arenas do Brasil foram realizadas via (i) financiamento bancário ou (ii) co-gestão. Desta maneira pelo custo de financiamento bancário de longo prazo no Brasil ser punitivo, os clubes comprometem a receita de bilheteria para o pagamento de juros.

No caso da co-gestão existe um conflito de interesse entre as agendas dos clubes e das empresas que operam as Arenas, como também limitaram os valores recebidos pelos clubes por não participarem das receitas provenientes da exploração dos eventos/shows/etc.

## O QUE O CAM ESTÁ FAZENDO DE DIFERENTE?

Utilizando capital próprio e trazendo parceiros que **não interferirão** na gestão da Arena.

## PORQUE O INDEPENDÊNCIA NÃO ATENDE AO CAM?

Por não pertencer ao CAM não consegue trazer a identidade do clube, além de ter sérios problemas de logística e capacidade. Como também não é um equipamento moderno e pensado para as necessidades do torcedor contemporâneo não permitindo a setorização e extensão da experiência.

## PORQUE O MINEIRÃO NÃO ATENDE AO CAM?

Por não pertencer ao CAM não consegue trazer a identidade do clube, além de ser um equipamento que apesar de ter passado por um processo de modernização possui mais de 50 anos. Sendo assim não é um equipamento moderno e pensado para as necessidades do torcedor contemporâneo não permitindo a setorização e extensão da experiência.

## COMO GARANTIR QUE A ARENA SERÁ CONSTRUÍDA?

O CAM não irá iniciar a construção da Arena caso não tenha confirmado a totalidade dos recursos.

## COMO GARANTIR QUE OS RECURSOS DA VENDA DO DIAMOND MALL SERÃO UTILIZADOS PARA A CONSTRUÇÃO DA ARENA?

Os recursos gerados pela venda do Diamond Mall, Cativas e parceiros serão exclusivamente utilizados para a construção da Arena, estando num "Fundo Construtor" completamente fora do orçamento do Clube.

## O QUE ESTÁ ACONTECENDO COM O VAREJO NO MUNDO E NO BRASIL?

Com o avanço do comércio eletrônico no mundo, as lojas físicas estão enfrentando um desafio cada vez maior para atrais clientes. Isto se reflete com o número alarmante de shoppings que estão sendo fechados nos Estados Unidos e Europa. No Brasil, o varejo também sofre as consequências das mudanças dos hábitos de consumo com as vendas do varejo recuando trimestre a trimestre. Ademais os shoppings que foram construídos recentes e que não tiveram tempo de amadurecer estão ou fechados ou tentando buscar nova finalidade.

## PORQUE O PÚBLICO PAGANTE ESTÁ DECLINANDO NOS ESTÁDIOS BRASILEIROS?

Os estádios brasileiros não conseguem proporcionar a experiência desejada pelo torcedor contemporâneo. Esta exceção acontece nas duas Arenas que mais se aproximam do conceito moderno praticado no mundo que são o Allianz Parque e a Arena Corinthians.

## O QUE ESTÁ ACONTECENDO NA EUROPA?

Os clubes europeus entenderam que o futebol está ligado ao entretenimento e estão buscando expandir a experiência do torcedor nos dias de jogos. Com isso as Arenas estão ficando maiores, mais modernas e com outros atrativos além do futebol.

## COMO ATRAIR NOVOS TORCEDORES AOS ESTÁDIOS?

Entendendo o que o torcedor contemporâneo busca, (i) novas experiências, (ii) setorização e precificação com o torcedor pagando pelo serviço que escolhe e (iii) modernidade.

## PORQUE CONSTRUIR UMA ARENA MULTI-USO EM BH?

BH não possui nenhum equipamento adequado as exigências dos grandes produtores mundiais de entretenimento, com isso ela fica fora dos circuitos nacionais dos mesmos. BH recebe menos shows que Porto Alegre e Curitiba, cidades menores mas com equipamentos adequados para eventos.

## PORQUE É IMPORTANTE PARA O FUTURO DO ATLÉTICO TER UMA ARENA PRÓPRIA?

No futebol moderno o clube tem que proporcionar uma experiência completa para seu torcedor, seja para fidelizá-lo seja para aumentar as receitas de patrocinadores ou mesmo para conseguir competir financeiramente com os demais clubes.

## O QUE ESTÁ ACONTECENDO COM O FUTEBOL MUNDIAL?

Uma globalização dos principais times europeus e suas marcas.

## QUAIS SÃO OS DESAFIOS ENFRENTADOS PELOS CLUBES NACIONAIS DIANTE DOS CLUBES EUROPEUS?

Criar identidade com os torcedores mais jovens que são fortemente influenciados pelos times europeus que possuem orçamentos fora da realidade brasileira.

## QUAL A RELEVÂNCIA DA RECEITA GERADA PELO DIAMOND MALL HOJE PARA AS FINANÇAS DO CAM?

A receita gerada pelo Diamond Mall representa menos de 2,5% da receita total do CAM, sendo que nos últimos 11 anos a receita do CAM aumentou 6.5 X e a receita do Diamond Mall 3 X. Ou seja o negócio futebol CAM cresceu 2 X mais que o negócio Diamond Mall nos últimos 11 anos.

## COMO A ARENA GANHARÁ DINHEIRO?

A Arena terá pelo menos 10 fontes de receita (i) bilheteria dos jogos, (ii) estacionamento, (iii) venda de comidas e bebidas, (iv) comercialização dos naming rights setoriais, (v) comercialização do naming rights principal, (vi) venda de cadeiras cativas, (vii) venda de camarotes, (viii) comercialização dos camarotes, (ix) aluguel para shows de grande e pequeno porte, feiras, eventos corporativos e (x) comercialização de mídia interior no espaço da Arena.

A projeção da receita mensal da Arena nos primeiros anos é de R$4.2MM e a despesa mensal projetada é de R$1.6MM, gerando um ganho de R$2.6MM mês ou R$31.2MM ano.

Hoje o CAM jogando no Mineirão ou no Independência somente arrecada os valores ligados a bilheteria, deduzido do custo do aluguel dos estádios.

## O DIAMOND MALL PODE SER "VENDIDO"?

Os lotes sobre os quais foi edificado o Shopping Diamond Mall foram objeto de distintas transações entre os poderes públicos municipal e estadual (Município de Belo Horizonte e Estado de Minas Gerais) e o Atlético.

Em uma dessas transações, ocorrida em 04.01.1946, houve a aquisição, pelo Atlético, do referido terreno, a teor da autorização concedida pelo Decreto-Lei Estadual n.º 1.552, de 20.12.1945, pelo qual restaram gravadas "cláusulas de inalienabilidade e de impenhorabilidade" no imóvel. A respectiva escritura foi lavrada em 30.07.1946.

Outras ocorrências foram verificadas nesse período, mas o que essencialmente importa ser aqui destacado é que, após a edição do Decreto Estadual de n.º 12.407, de 22.01.1970, o Poder Público estadual liberou o imóvel em que hoje se situa o Diamond Mall das cláusulas de impenhorabilidade e de inalienabilidade, mediante transferência do gravame para o lote onde se localiza a Vila Olímpica.

A desafetação consta da escritura pública lavrada em 10.04.1970, e se encontra regularmente averbada no registro.

Assim, não há atualmente qualquer cláusula de inalienabilidade ou de impenhorabilidade em relação ao Shopping Diamond Mall.

## QUAL A HISTÓRIA DESSE IMÓVEL A PARTIR DA DESAPROPRIAÇÃO?

Em 06.11.1970, por meio do Decreto Municipal n.º 1.918, o Município de Belo Horizonte promoveu a desapropriação do imóvel, tendo a indenização sido fixada amigavelmente, conforme consta de escritura lavrada em 15.12.1970.

Contudo, em 22.08.1978, o Atlético decidiu promover Ação de Retrocessão em face do Município, visando à retomada do bem desapropriado.

O pedido de retrocessão foi julgado improcedente por Juízo de Vara Cível de Belo Horizonte, em Primeiro Grau, tendo o Atlético conseguido a reforma da decisão em Segunda Instância.

O TJMG acolheu o pedido de retrocessão formulado pelo Atlético, e o Clube viu o Supremo Tribunal Federal decidir em último grau, em 04.11.1988, pela manutenção do ganho de causa ao Clube, fixando a retomada do imóvel, mas a condicionando ao ressarcimento ao Município dos valores pagos ao tempo da desapropriação..

## O IMÓVEL OCUPADO PELO SHOPPING ESTÁ DEVIDAMENTE REGISTRADO NO CARTÓRIO COMPETENTE E SEM QUALQUER CLÁUSULA DE INALIENABILIDADE E DE IMPENHORABILIDADE?

Em 07.05.1992, foi lavrada a escritura pública de retrocessão, constando apenas a obrigação do Clube em reservar 80% da laje de cobertura do empreendimento comercial que o Atlético já cogitava, acaso fosse construído, para uso público.

A escritura foi devidamente registrada sob o n.º 61.506, em 08.07.1992, no Cartório do 1.º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte.

A partir daí, o imóvel em questão foi levado ao registro, obedecendo os novos procedimentos cartoriais fixados pela Lei n.º 6.015/1973, com o lançamento das averbações de modo originário, a contar de R1.

## COMO FOI A CONSTRUÇÃO DO SHOPPING?

Em 28.07.1992, o Atlético celebrou o contrato de arrendamento do terreno e construção do Diamond Mall, a ser explorado pelo Consórcio MTS/IBR.

Para a construção, os Arrendatários se comprometeram a pagar o empréstimo contraído pelo Atlético para ressarcir o Município em relação ao valor recebido quando da desapropriação, e o Clube ainda faria jus a 15% dos alugueres do imóvel, contados a partir da inauguração do empreendimento, pelo período de 30 anos, a contar da inauguração. Em 15.12.1992, foi então expedido o alvará de construção.

Assim, em 06.11.1996 houve a inauguração do Shopping, começando o prazo de 30 anos a contar a partir de então. Em 15.08.1997, o Atlético e os Arrendatários conseguiram viabilizar a liberação do ônus que gravava no terraço área definida como pública, mediante a realização de investimentos em vários outros espaços da cidade.

Esse acerto foi realizado entre o Atlético e o Município em 12.02.1998, mediante celebração de convênio. Em 02.12.2002, foi aprovada a Lei n.º 8.458, que finalmente autorizou a permuta anteriormente realizada, havendo então a desafetação completa do imóvel, conforme Decreto Municipal de n.º 11.252, de 06.02.2003.

## O SHOPPING DIAMOND RETORNA AO ATLÉTICO INTEGRALMENTE EM QUAL DATA?

Em 06.11.2026 o Shopping Diamond Mall retornará integralmente ao Atlético.

## HOUVE ALGUMA TRANSAÇÃO ENTRE O ATLÉTICO E OS ARRENDATÁRIOS QUE REGULA AS RELAÇÕES ATUAIS?

Sim, em 14.01.2010, houve uma transação na Ação de Instituição de Juízo Arbitral de n.º 0024.06.200800-8, que tramitou perante a 28.ª Vara Cível de Belo Horizonte, pela qual os Arrendatários se comprometeram a pagar adicionalmente ao Atlético 10% da receita bruta em operações de cessão de direitos "res esperata".

Por sua vez, o Consórcio MTS/IBR continuou a pagar mensalmente 15% dos alugueres recebidos sobre a locação de lojas, stands ou áreas do centro compras, bem como sobre 15% dos alugueres recebidos pelo Consórcio em decorrência da sublocação do estacionamento.

## O VALOR PAGO PELA MULTIPLAN PODE SER BLOQUEADO POR ALGUMA DÍVIDA DO CLUBE?

**NÃO. Os valores arrecadados da MULTIPLAN, da venda de Cadeiras Cativas e dos Naming Rights serão depositados numa conta do "FUNDO CONSTRUTOR' e não se misturarão com as contas do Clube.**