

---

***DIA 18 EU VOU!***

**EU FAÇO PARTE  
DA DECISÃO**

---



**PERGUNTAS E RESPOSTAS  
QUE VÃO AJUDAR VOCÊ A DECIDIR**



---

## Prezado Amigo Conselheiro

---

Para que todos tenham ainda mais dados para poder DECIDIR sobre a nossa Arena, estamos encaminhando este documento com todas as PERGUNTAS e RESPOSTAS daquele material enviado anteriormente, acrescido de NOVAS perguntas que nos chegaram nos últimos dias.

**Lembramos a todos que a votação acontecerá no dia 18 de setembro próximo, na sede de Lourdes, durante todo o dia: das 9 às 21 horas. O Conselheiro pode vir no horário que lhe for mais confortável. O importante é que todos se façam presentes, pois considero esta uma das decisões mais importantes da história do Clube.**

Aproveitamos a oportunidade para nos colocarmos ao inteiro dispor dos Conselheiros para quaisquer esclarecimentos que ainda se façam necessários.

**DANIEL NEPOMUCENO**  
PRESIDENTE DO CLUBE ATLÉTICO MINEIRO

---

### ➤ **DE ONDE SURTIU A IDEIA DE CONSTRUIR UMA ARENA PRÓPRIA?**

Os estudos para a construção da Arena foram iniciados no último ano da gestão do Presidente **Alexandre Kalil**. Naquele momento analisávamos a modernização do futebol e a importância de uma arena própria que oferecesse o melhor serviço ao torcedor Atlético e posicionasse o Atlético definitivamente como um dos maiores das Américas e do mundo.

### ➤ **QUAL O PAPEL DA MRV NA ARENA?**

Ainda em 2014, o Clube iniciou os estudos para identificar a melhor localização de um equipamento como a **ARENA, local esse que estivesse localizado de forma estratégica, cercado de grandes vias de trânsito e atendido pelo metrô. Após a escolha, a MRV COMPROU ESSE TERRENO (avaliado hoje em 50 milhões de reais) E DOOU AO ATLÉTICO, condicionando, entretanto, à construção do Estádio.**

Além de doar o terreno, **a MRV garantiu ao Atlético o pagamento de 60 milhões de reais adquirindo 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, projetos ao redor da Arena ou qualquer outro interesse comercial no bairro.**

### ➤ **A MRV CONSTRUIRÁ A ARENA?**

**NÃO, a MRV NÃO PARTICIPARÁ DA CONCORRÊNCIA PARA CONSTRUIR A ARENA, portanto, NÃO CONSTRUIRÁ A ARENA. A Arena será construída por empresa vencedora de licitação específica que será aberta pelo Atlético.**

### ➤ **QUAL O PAPEL DO BANCO BMG NA ARENA?**

O Banco BMG dará uma garantia de compra de até R\$ 60 milhões em 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 PROMETIDOS AO RICARDO GUIMARÃES PARA O 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 será inteiramente do Atlético sem NENHUMA alienação com qualquer credor. Além disso, deve ficar claro que os créditos do Ricardo já foram negociados e o Clube mantém seus pagamentos na forma ajustada. O patrimônio do Atlético não sofrerá qualquer interferência em razão desta dívida.

## ➤ 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\$ 785 MM, 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.

## ➤ POR QUE ENTÃO A TRANSAÇÃO COM A MULTIPLAN UTILIZA O VALOR DE R\$ 500 MM 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 anteriormente, 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 de R\$ 8,7 MM.

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\$ 785 MM e desconta-se a uma taxa de 7,5% a.a. para termos o valor a preço de 2017. Desta maneira a avaliação da consultoria chegou ao valor de hoje de R\$ 493,1 MM.

## ➤ QUEM CHEGOU AO VALOR DE R\$ 785 MM?

O CAM contratou o banco Brasil Plural, um dos maiores bancos de investimento do Brasil, para assessorá-lo na transação. Inicialmente foram contatados 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\$ 220 MM, 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 analisaram-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 a 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\$ 250 MM. Dessa maneira, o valor do Shopping foi arredondado para R\$ 500 MM (valor presente). Além disso o Atlético garantiu na negociação que nos próximos 4 anos continuará recebendo 100% dos valores na forma estabelecida no Contrato de Arrendamento que permanecerá vigente.

Ajustou-se também a prorrogação por mais 4 anos do Contrato de Arrendamento. Ou seja, 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 aluguéis. Atualmente a Multiplan cobra 7% de seus parceiros no Consórcio que administra o Shopping. Importante deixar bem claro que, na negociação, o **Atlético sempre terá o PODER DE VETO** nas decisões relativas à diluição ou aumento de capital.

O poder de veto do Atlético, perante a Multiplan, se aplica às seguintes situações:

- Alteração de qualquer cláusula dos contratos;
- Distribuição da receita diversa do contratado;
- Indicação, substituição e contratação do auditor independente;

- Contratação de qualquer forma de endividamento que não conste no plano orçamentário;
- Aprovação de operações com partes relacionadas;
- Aprovação do orçamento que apresentar resultado líquido inferior a 15% do ano anterior;
- Alteração das condições comerciais contratadas com a administradora (ao final do arrendamento).

É importante salientar que todas as assembleias que deliberarem sobre as matérias acima somente poderão ser realizadas com a presença de representantes do Atlético.

Com relação a investimentos, temos a regra específica do limite de 30% sobre a geração de caixa pelo prazo de 3 anos, sendo que nenhum outro investimento poderá acontecer pelos dois anos seguintes.

A operação foi construída nas bases de uma Convenção de Condomínio. Com isso, os proprietários renunciaram à faculdade de exigir a divisão de coisa comum, estabelecida no art. 1.320 do CCB em relação ao imóvel.

Temos ainda regras de indivisibilidade mesmo se formos obrigados pelo poder público ou por questões fiscais, sendo que os direitos, obrigações e participações sempre respeitarão a Convenção.

**VALE RESSALTAR AINDA QUE O ATLÉTICO SÓ TERIA 100% DA RENDA DO SHOPPING DAQUI A NOVE ANOS. EM COMPENSAÇÃO, EM APENAS TRÊS ANOS, O ATLÉTICO, ESTARÁ RECEBENDO 100% DAS RECEITAS DA SUA NOVA ARENA. AO ADIAR POR 4 ANOS O GALO GARANTE O RECEBIMENTO INTEGRAL DA SUA PARTE JUNTO AO SHOPPING DURANTE O PERÍODO DE CONSTRUÇÃO DA ARENA.**

#### ➤ **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. Além disso, é vedada a venda pela Multiplan da sua parte a qualquer outra agremiação desportiva, bem como locar lojas do Diamond Mall para outro time de futebol instalar lojas.

### ➤ **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.

Ou seja, nos próximos 9 anos, se a Multiplan desejar ampliar ou revitalizar o Shopping, o Atlético não investirá, apenas aprovará ou não na forma do contrato vigente. Após este período, o Clube contribuirá apenas com 30% dos seus dividendos com o Shopping para ampliação/revitalização.

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

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

<b>1</b>	<b>Venda de 50,1% do Diamond Mall</b>	<b>R\$ 250.000.000,00</b>
<b>2</b>	<b>Venda dos naming rights (já garantidos)</b>	<b>R\$ 60.000.000,00</b>
<b>3</b>	<b>Venda das cativas e camarotes (até R\$ 60 MM já garantidos)</b>	<b>R\$ 100.000.000,00</b>

### ➤ **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 tampouco investirá algum recurso do futebol na obra.

### ➤ **POR QUE A ARENA DO CAM SERÁ DIFERENTE DAS DEMAIS NO BRASIL?**

Todas as novas arenas do Brasil foram realizadas via (i) financiamento bancário ou (ii) cogestão. 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 cogestão existe um conflito de interesses 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 e na receita da Arena.

### ➤ **POR QUE O INDEPENDÊNCIA NÃO ATENDE AO CAM?**

Por não pertencer ao Galo, não podemos oferecer ao Atleticano sua identidade no estádio. Além disso, o estádio possui sérios problemas de logística e capacidade, não oferece estacionamento confortável e não permite ao Clube explorá-lo comercialmente em dias sem jogos. Também não é um equipamento moderno e pensado para as necessidades do torcedor contemporâneo, não permitindo a extensão da experiência do dia do jogo.

### ➤ **POR QUE O MINEIRÃO NÃO ATENDE AO CAM?**

Por também não pertencer ao Atlético, não podemos implementar a identidade do Atleticano no Estádio. Apesar de ser um equipamento que passou por um processo de modernização recente, não foram sanadas todas as falhas do projeto inicial, com mais de 50 anos. Sendo assim, não é um equipamento moderno e pensado para as necessidades do torcedor contemporâneo, não permitindo a extensão da experiência. Além disso, o Mineirão possui um empresa por trás com interesses financeiros que utilizam o Atlético e seus torcedores para obter lucro.

### ➤ **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 da metade 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 atrair clientes. Isto se reflete no 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 recentemente e que não tiveram tempo de amadurecer estão fechados ou tentando buscar nova finalidade.**



### ➤ **POR QUE 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 valorizando a identidade do Atlético e a precificação consciente com o torcedor pagando pelo serviço que escolhe e (iii) modernidade.

### ➤ **POR QUE CONSTRUIR UMA ARENA MULTIÚSO EM BH?**

BH não possui nenhum equipamento adequado às exigências dos grandes produtores mundiais de entretenimento, com isso se mantém distante do circuito nacional de grandes espetáculos. BH recebe menos shows que Porto Alegre e Curitiba, cidades menores, mas com equipamentos adequados para eventos.

### ➤ **POR QUE 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. A decisão de construir a Arena hoje leva em consideração o que queremos daqui a 3 anos, como queremos ter o Clube no futuro. A diferença de receita com clubes do eixo Rio/São Paulo está cada vez maior e em 2020 será ainda maior. Precisamos ser criativos e obter o máximo com recursos de nossos espetáculos.

### ➤ **O QUE ESTÁ ACONTECENDO COM O FUTEBOL MUNDIAL?**

Uma globalização dos principais times europeus e suas marcas. Já é possível sentir no futebol brasileiro o reflexo dessa globalização. Se os clubes brasileiros não ampliarem seus negócios e modernizarem sua gestão, ficarão atrás. É necessário oferecer o máximo de conforto ao torcedor para manter vivo o desejo de participar do cotidiano do Clube.

## ➤ **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 dos 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\$ 4,2 MM e a despesa mensal projetada é de R\$ 1,6 MM, gerando um ganho de R\$ 2,6 MM/mês ou R\$ 31,2 MM/ano.

Hoje o CAM jogando no Mineirão ou no Independência somente arrecada os valores ligados à bilheteria, deduzidos do custo do aluguel dos estádios e os elevados custos de gestão.

## ➤ **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 nº 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 nº 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 nº 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 nº 61.506, em 08.07.1992, no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte. A partir daí, o imóvel em questão foi levado ao registro, obedecendo aos novos procedimentos cartoriais fixados pela Lei nº 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 aluguéis do imóvel, contados a partir da inauguração do empreendimento, pelo período de 30 anos. 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 nº 8.458, que finalmente autorizou a permuta anteriormente realizada, havendo então a desafetação completa do imóvel, conforme Decreto Municipal nº 11.252, de 06.02.2003.

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

Em 06.11.2026 o Shopping Diamond Mall retornará integralmente ao Atlético.

## ➤ **HOUE 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 nº 0024.06.200800-8, que tramitou perante a 28ª 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 sperata”.

Por sua vez, o Consórcio MTS/IBR continuou a pagar mensalmente 15% dos aluguéis recebidos sobre a locação de lojas, estandes ou áreas do centro de compras, bem como sobre 15% dos aluguéis 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.**

### ➤ **POR QUE O ATLÉTICO ESTÁ VENDENDO 50,1% E NÃO 49,9%?**

A Multiplan é a maior administradora de Shoppings do Brasil e é reconhecida pelo mercado por sua eficiência e governança. Com isso, a proposta de aquisição partia do princípio da continuidade da gestão operacional do Diamond sempre buscando maximizar sua rentabilidade e manter o status de shopping premium de Belo Horizonte. Por sua vez o Atlético não é um administrador de shoppings, mas um investidor que quer ser remunerado.

### ➤ **POR QUE ESTÁ SENDO PROPOSTA A EXTENSÃO DO ARRENDAMENTO?**

A diretoria do Atlético sempre colocou como premissa que nenhum centavo do futebol seria destinado à construção da Arena. Desta maneira, para não perder receita no período de construção, foi acordada a extensão do prazo de arrendamento pelo mesmo período em que o Atlético permaneceria recebendo o total dos recursos do arrendamento. Importante lembrar que, sem este acordo, a partir do momento da aquisição, o Atlético passaria a receber aproximadamente 7,4% da Receita Bruta do Shopping vinculada ao arrendamento.

### ➤ **QUAL O IMPACTO FINANCEIRO DA EXTENSÃO DO ARRENDAMENTO?**

O impacto líquido da extensão do Arrendamento, a valores de hoje, é de R\$ 22,5 MM. Por quê? Temos que comparar dois fluxos: (i) o Atlético recebendo 49,9% do resultado do Diamond Mall entre 2027 e 2030 e (ii) o Atlético recebendo 49,9% dos recursos recebidos pelo arrendamento entre 2027 e 2030. Ou seja a diferença entre os dois fluxos é equivalente a R\$ 38,5 MM a valores de hoje. Só que, por sua vez, o Atlético estará recebendo nos primeiros 4 anos 100% dos recursos recebidos pelo arrendamento, quando deveria receber o equivalente a 49,9%. Desta maneira, estes 4 anos representam uma entrada adicional de recursos de R\$ 16 MM a valores de hoje. Com isso chegamos ao valor de R\$ 22,5 MM.

O incremento de receita da Arena ao longo da projeção compensa esta diferença.

### ➤ **QUAL A RECEITA PROJETADA DA ARENA NOS PRIMEIROS ANOS?**

Nos 5 primeiros anos, estamos projetando uma receita média anual de R\$ 51,4 MM.

### ➤ **COMPARANDO O FLUXO DE CAIXA DA SITUAÇÃO ATUAL X A TRANSAÇÃO PROPOSTA, QUE VALORES SÃO APURADOS? O ATLÉTICO GANHARÁ OU PERDERÁ DINHEIRO?**

Foi realizada uma projeção de 21 anos, comparando os fluxos da “situação atual” X “transação proposta”. A diferença entre eles, somando os fluxos ao longo de 21 anos, gerou um resultado positivo para a Arena de cerca de R\$ 172 MM. Somando o resultado patrimonial, o ganho será de R\$ 431,6 MM.

### ➤ **QUAIS SERÃO AS FONTES DE RECEITAS DA ARENA?**

(i) bilheteria, (ii) comercialização de camarotes, (iii) aluguel para eventos e shows, (iv) concessões de alimento e bebida, (v) estacionamento, (vi) ativações e mídia, (vii) naming rights principal e setorial e (viii) venda de cativas.

### ➤ **QUAL A DISTRIBUIÇÃO DO FATURAMENTO ENTRE BILHETERIA E OUTRAS RECEITAS?**

Nos primeiros 5 anos temos: bilheteria equivalente a 63,5% e outras receitas a 36,5% da receita da Arena.

Nos primeiros 10 anos temos: bilheteria equivalente a 62,6% e outras receitas a 37,4% da receita da Arena.

Ao longo dos 21 anos temos: bilheteria equivalente a 57% e outras receitas a 43% da receita da Arena.

### ➤ **QUAIS SERÃO AS PRINCIPAIS DESPESAS DA ARENA?**

(i) energia, (ii) pessoal, (iii) gastos administrativos gerais, (iv) leasing pacote tecnológico, (v) água, (vi) IPTU, (vii) seguros, (viii) manutenção geral e (ix) manutenção gramado.

### ➤ **EM DIAS DE JOGOS, QUAIS AS FONTES DE RECEITA DO ATLÉTICO?**

Hoje, em dias de jogos, o Atlético somente arrecada a bilheteria após pagar o aluguel do estádio e os custos de manutenção administrativa (seguranças, limpeza, brigadistas, etc.).

### ➤ **QUAL FOI O FATURAMENTO DA MINAS ARENA EM 2016? A PROJEÇÃO DA ARENA DO ATLÉTICO ESTÁ MENOR OU MAIOR?**

A Minas Arena declarou faturamento de R\$ 78,5 MM, cerca de 50% maior que a projeção da Arena do Atlético. No balanço da Minas Arena ainda consta o pagamento de juros na ordem de R\$ 37 MM no ano de 2016.

### ➤ **QUAL O TICKET MÉDIO PROJETADO?**

R\$ 43,16 seria o ticket médio, um acréscimo de cerca de 9% ao de 2016, que foi de R\$ 39,5. Isto somente será possível com a setorização de toda a Arena.

### ➤ **QUAL A DISTRIBUIÇÃO DA CAPACIDADE DA ARENA ENTRE OS DIFERENTES SETORES?**

Geral: 8.000 lugares

Arquibancada: 21.000 lugares

Cadeiras VIP, cativas, camarotes e lounges: 12.800

Total: 41.800

### ➤ **QUANTOS SETORES SÃO CONSIDERADOS POPULARES?**

Teremos cerca de 70% (Geral + Arquibancada) da Arena. Sendo que a Geral terá um preço projetado de R\$ 20,00 e a Arquibancada de R\$ 45,00.

### ➤ **O ATLÉTICO FARÁ A GESTÃO DA ARENA OU CONTRATARÁ UM TERCEIRO?**

A gestão é de integral responsabilidade do Atlético. Ele será o responsável por decidir o preço dos ingressos, parceiros que explorarão os diferentes serviços, datas que acontecerão os eventos, etc. O Atlético poderá não administrar os bares, estacionamentos e demais serviços, trazendo grandes parceiros que consigam prover os melhores serviços com preços competitivos e compatíveis com cada setor.

Quaisquer previsões e projeções mencionadas neste documento são meramente indicativas e referem-se às datas correspondentes. Não pretendem ser qualquer outra coisa a não ser efetivamente previsões e indicações, podendo ser particularmente afetadas por alterações nas condições de mercado.

