



# Arena BSB Mall

Material para Discussão

2021

fator investment  
banking



## Índice

- |                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| 1. Sumário Executivo               | Pg.03 |
| 2. Imagens Ilustrativas do Projeto | Pg.06 |



# Sumário Executivo

1



# Oportunidade no Setor Imobiliário – Brasília

Propriedade com aproximadamente 42.889 m<sup>2</sup> de ABL, localizada em bairro nobre de Brasília (Capital do Brasil), ao lado do Estádio Mané Garrincha

## Overview da Concessão

- Arena BSB é a concessionária do Centro Esportivo de Brasília (Arenaplex), que inclui:
  - Estádio Nacional Mané Garrincha
  - Ginásio Nilson Nelson
  - Complexo Aquático Cláudio Coutinho
- O complexo foi outorgado pela Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal (Terracap) para a Arena BSB em Julho de 2019
- Arena BSB também recebeu o direito de desenvolver e operar um espaço de 120.000 m<sup>2</sup> na região central, ao lado do estádio

## Localização Arena BSB Mall



## Principais Aspectos

Conceito	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Shopping center com foco em lazer e entretenimento</li><li>▶ Inclui cinema, restaurantes, bares e supermercados</li></ul>
Alta Renda Per Capita	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Brasília têm o PIB per capita mais alto do Brasil (R\$ 2.460 em 2018)</li><li>▶ É o dobro da média nacional e R\$ 562 acima de São Paulo (2º colocado)</li></ul>
Localização Excepcional	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Área nobre de Brasília</li><li>▶ Próximo à principal avenida da região, pontos de ônibus e estações de metrô</li></ul>
Mercado Pouco Explorado	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Brasília tem demanda reprimida por alternativas de lazer e entretenimento</li><li>Restrições de horário de funcionamento (zoneamento) não se aplicam ao projeto</li></ul>
Parceiros Estratégicos	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ MoU já assinado com: (i) supermercado (um dos maiores da região centro-oeste do Brasil), (ii) franquia de cinema (uma das 5 maiores do mundo) e (iii) estacionamento</li></ul>

# Informações do Projeto

O prazo de construção é de aproximadamente 24 meses, com um custo de construção básico de R\$ 228 milhões

## Área Construída

O Boulevard possui uma área construída de 64.673m<sup>2</sup> e a Área Bruta Locável (ABL) do empreendimento é de 42.889m<sup>2</sup>.

## Custo de Construção

- **Custo de Construção Básico:** R\$ 228.831.00

- **Custo de Construção/m<sup>2</sup>:** R\$ 5,335/m<sup>2</sup> de ABL



## Legenda

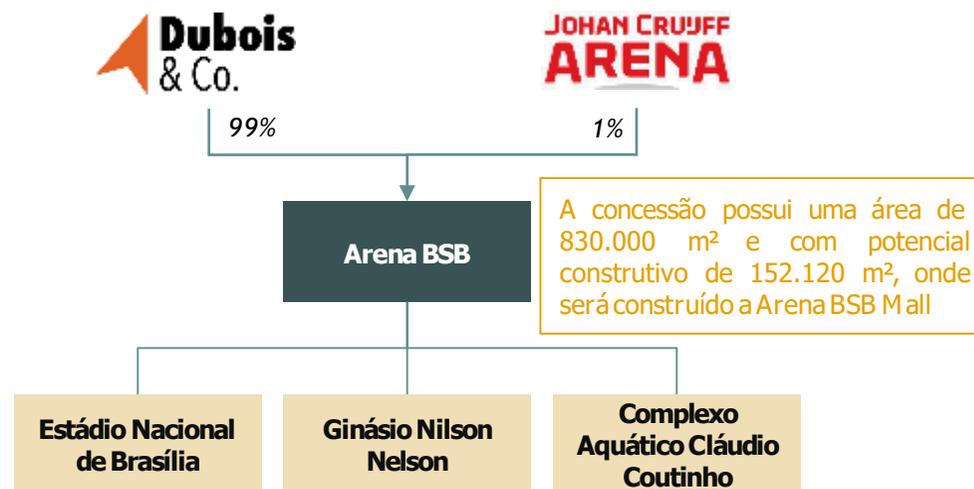
5 Âncoras (9.176m <sup>2</sup> )	133 Satellites (10.522 m <sup>2</sup> )
13 Restaurantes (4.640 m <sup>2</sup> )	13 Fast Food (909 m <sup>2</sup> )
1 Academia (1,550 m <sup>2</sup> )	1 Mercado Gourmet (6,155 m <sup>2</sup> )
1 Games (1,200 m <sup>2</sup> )	12 Mega Lojas (4.875 m <sup>2</sup> )
1 Cinema (3.350 m <sup>2</sup> )	33 Quiosques (512 m <sup>2</sup> )

# Arena BSB – Contrato de Concessão

## Aspectos Licitatórios

- Modalidade: Concorrência
- Tipo: menor contraprestação pública
- Objeto: Concessão de Uso de Bem Público, por parte do Concedente, para gestão, manutenção, modernização e operação/exploração do Centro Esportivo de Brasília
- Prazo da Concessão: 35 anos
- Outorga fixa: R\$ 5,05 MM
- Compartilhamento de Ganhos Econômicos: 5% sobre o faturamento líquido que ultrapasse a receita operacional líquida prevista no plano de negócios

## Estrutura Acionária



## Principais Diretrizes do Projeto

### Gestão

- Uso do bem público, a qual deverá ser explorada visando o oferecimento de infraestrutura atenta a sediar eventos desportivos e culturais e atividades gerais de lazer, recreação e entretenimento

### Operação/Exploração dos Equipamentos

- Coordenação e execução de todas as ações rotineiras e extraordinárias necessárias ao seu adequado financiamento

### Modernização

- Atualizar a operação e oferecimento de novas atividades que venham a se tornar disponíveis no mercado durante o prazo de concessão



# Arena BSB Mall

Imagens Ilustrativas do Projeto

2

# Imagem Ilustrativa (1/12)



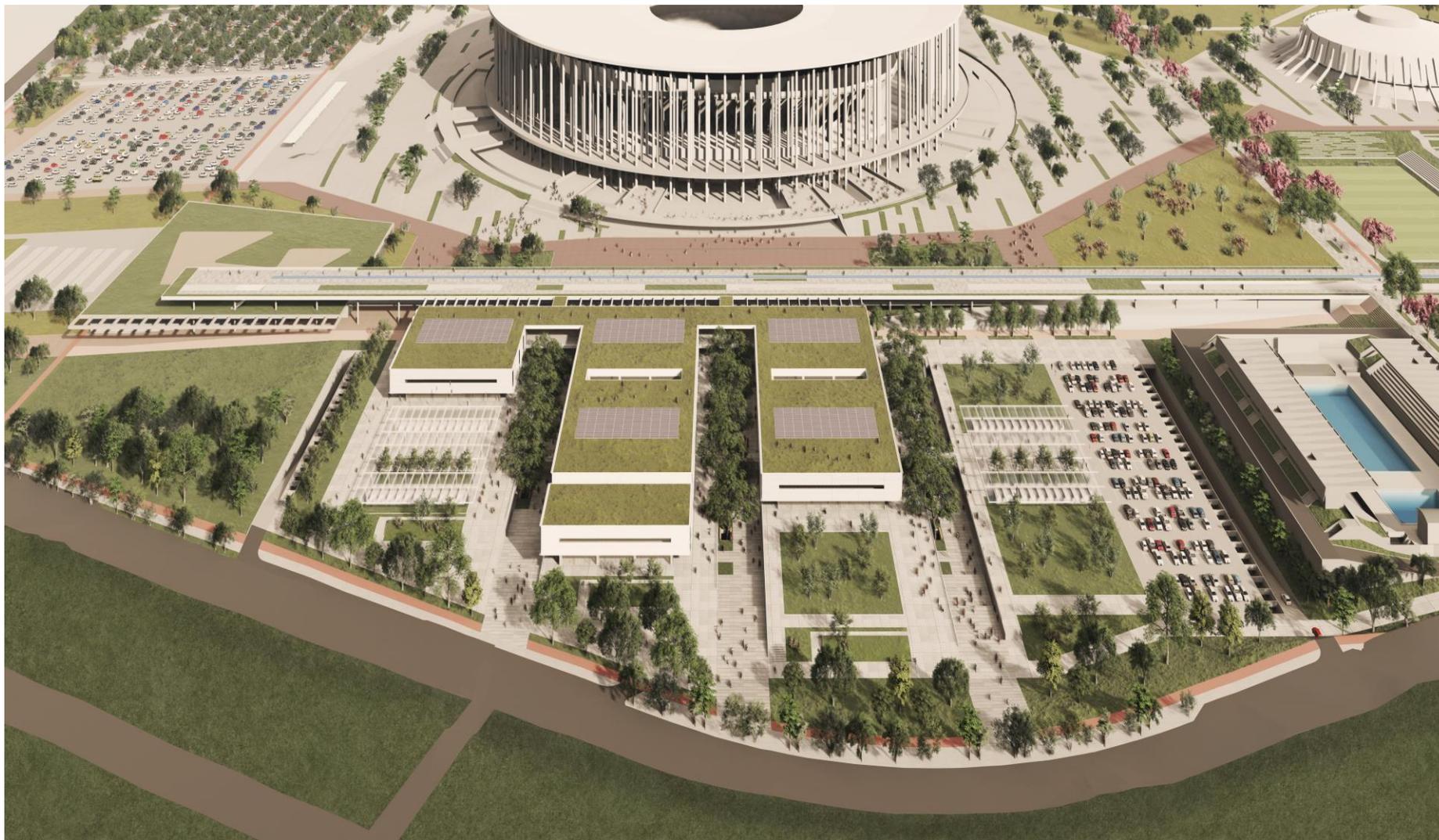
Fonte: Companhia  
Imagem meramente ilustrativa

# Imagem Ilustrativa (2/12)



Fonte: Companhia  
Imagem meramente ilustrativa

# Imagem Ilustrativa (3/12)



Fonte: Companhia  
Imagem meramente ilustrativa

# Imagem Ilustrativa (4/12)



Fonte: Companhia  
Imagem meramente ilustrativa

# Imagem Ilustrativa (5/12)



Fonte: Companhia  
Imagem meramente ilustrativa

# Imagem Ilustrativa (6/12)



Fonte: Companhia  
Imagem meramente ilustrativa

# Imagem Ilustrativa (7/12)



Fonte: Companhia  
Imagem meramente ilustrativa

# Imagem Ilustrativa (8/12)



Fonte: Companhia  
Imagem meramente ilustrativa

# Imagem Ilustrativa (9/12)



Fonte: Companhia  
Imagem meramente ilustrativa

# Imagem Ilustrativa (10/12)



Fonte: Companhia  
Imagem meramente ilustrativa

# Imagem Ilustrativa (11/12)



Fonte: Companhia  
Imagem meramente ilustrativa

# Imagem Ilustrativa (12/12)



Fonte: Companhia  
Imagem meramente ilustrativa

Pedro Kassab  
(11) 3049 6278

[pkassab@fator.com.br](mailto:pkassab@fator.com.br)

Ewerton de Souza Henriques  
(11) 3049 9474

[ehenriques@fator.com.br](mailto:ehenriques@fator.com.br)

Felipe Arroyo Ponce de Leon  
(11) 3049 6047

[fleon@fator.com.br](mailto:fleon@fator.com.br)

Kauê Kzan Teixeira  
(11) 3049 9436

[kkzan@fator.com.br](mailto:kkzan@fator.com.br)

SÃO PAULO (BANCO E GESTÃO DE RECURSOS)

+55 (11) 3049 - 9100 (PABX)  
R. Dr. Renato Paes de Barros, 1017 - 12º andar  
04530-001 - São Paulo (SP)

SÃO PAULO (CORRETORA)

+55 (11) 3049 - 9101 (PABX)  
R. Dr. Eduardo de Souza Aranha, 387 - 5º andar  
04543-120 - São Paulo (SP)

SÃO PAULO (SEGURADORA)

+55 (11) 3709 - 3000 (PABX)  
Av. Santo Amaro, 48 - 6º andar  
004506-000 - São Paulo (SP)

fator.com.br

Este material é meramente informativo e baseou-se em: (i) informações públicas por meio de fontes lícitas e/ou pesquisas independentes e/ou (ii) documentos fornecidos pela Companhia, de forma que o Banco Fator S.A. não se responsabiliza pela exatidão, veracidade ou a integralidade das informações contidas neste material ou de qualquer outra informação verbal ou escrita disponibilizada ao receptor ou seus consultores. As informações contidas neste material devem ser avaliadas, exclusivamente, pelos receptores antes da adoção de qualquer iniciativa similar a ora apresentada, e, portanto nenhuma responsabilidade é ou deverá ser atribuída aos membros do Banco Fator S.A., incluindo seus sócios, diretores, empregados, agentes ou consultores. Quaisquer estimativas, exemplos ou projeções contidas nesta apresentação são de caráter meramente ilustrativo e não devem ser considerados como garantia de eventos futuros e/ou performance. Quaisquer dados financeiros mencionados neste material, incluindo múltiplos e projeções, podem sofrer alterações, de acordo com condições de mercado.

Este material é de propriedade do Banco Fator S.A. e foi elaborado exclusivamente para uso e análise da Companhia e não poderá ser copiado, reproduzido e/ou distribuído ou divulgado a terceiros sem o consentimento, por escrito, do Banco Fator S.A.