



WTORRE S.A.

O Club de Regatas Vasco da Gama e a WTorre deram importante passo na expectativa de tornar realidade um dos maiores sonhos do torcedor vascaíno: a modernização e ampliação do Estádio de São Januário. O Clube e a Empresa assinaram nesta sexta-feira (21/08) um Memorando de Entendimento, reunindo diversos conceitos sobre a parceria, que possui aspectos financeiros e operacionais importantes para a continuidade e robustez do Projeto.

É natural que, a partir da assinatura deste Memorando, surjam algumas dúvidas. Por isso, mesmo sabendo que ainda existem etapas importantes a serem superadas, Vasco da Gama e WTorre reuniram abaixo pontos fundamentais para um melhor entendimento de todos sobre esta parceria e o andamento do Projeto. A saber:

- 1) Dentre as ações de Planejamento Estratégico do Vasco que estão sendo implementadas desde o início da atual gestão, em janeiro de 2018, uma delas é o Projeto de Modernização e Ampliação do Estádio de São Januário;
- 2) Após elaboração de estudo financeiro, de engenharia e arquitetura ao longo de 2018 e 2019, a atual diretoria submeteu e aprovou o Projeto junto ao Conselho de Beneméritos do Clube em novembro de 2019;
- 3) Desde então, o Vasco, com a contínua assessoria da KPMG, conversou com diversas partes relacionadas ao Projeto: Construtoras, Gestoras de Arenas, Investidores, Órgãos Governamentais, profissionais do mercado, entre outros – foram dezenas de conversas buscando o melhor possível para o Projeto tendo em vista as condições de mercado e potenciais parceiros;
- 4) Entre as oportunidades e desafios da estruturação de um Projeto tão grandioso, o Vasco da Gama encontrou na WTorre uma parceira estratégica para seguir na efetivação da modernização e ampliação do Estádio de São Januário;
- 5) Com mais de 35 anos no mercado, a WTorre foi responsável por diversos empreendimentos (mais de 100 projetos realizados e 10 milhões de metros quadrados construídos) marcantes no Brasil e no Rio de Janeiro, como, por exemplo, o Complexo Empresarial Senado, atual sede da Petrobras. Além disso, tem vasta experiência em construção, *know-how* de estruturação de projetos como este e, principalmente, conhecimento e gestão de estádios – exemplo marcante é o Allianz Parque, em São Paulo. O Allianz Parque hoje é reconhecido internacionalmente pela sua qualidade e versatilidade na realização de partidas de futebol, shows e demais eventos, sendo um dos estádios com maior número de eventos no mundo e que recebe 2 milhões de pessoas por ano. O Projeto do Vasco passa a fazer parte da estratégia de negócio de entretenimento da WTorre;
- 6) Assim, o Vasco da Gama e WTorre assinaram o Memorando de Entendimento em 21 de agosto de 2020;



CLUB DE REGATAS VASCO DA GAMA

ESTÁDIO SÃO JANUÁRIO / SEDE ADMINISTRATIVA

R. GENERAL ALMÉRIO DE MOURA, 131 - VASCO DA GAMA | RIO DE JANEIRO - RJ | BRASIL | CEP.: 20921-060

TEL.: 55 21 2176-7373 | FAX.: 55 21 2580-0489 | VASCODAGAMA.COM.BR



WTORRE S.A.

- 7) O cronograma prevê a finalização e aprofundamento dos Projetos de arquitetura e engenharia, consolidação das projeções financeiras e providências relacionadas a regularização fundiária dos imóveis que compõem a área do Complexo de São Januário). Tais ações serão desenvolvidas nos próximos 4 (quatro) meses com investimento de recursos humanos e financeiros da WTorre;
- 8) O Vasco da Gama está reforçando o time de profissionais dedicados para tal empreitada;
- 9) O Clube também contará com o conhecimento da WTorre para, eventualmente, melhorar o Projeto já apresentado e aprovado anteriormente, visando potencializar a experiência do torcedor e o retorno financeiro para o Clube, WTorre e Investidores;
- 10) A partir de agora, Vasco da Gama e WTorre continuarão, em conjunto, as conversas com investidores e outros envolvidos no Projeto para viabilizar a captação de recursos. Estão sendo avaliadas as melhores alternativas de captação de recursos, sendo que para todas elas não haverá qualquer risco financeiro ou custo para o Clube;
- 11) O Estádio de São Januário não será dado como garantia de nada. Apenas, o Clube cederá o direito de uso, por tempo determinado, e em contrapartida à parte das receitas que serão obtidas, primordialmente, com os patrocínios, camarotes, cadeiras especiais e ingressos;
- 12) Principais aspectos do Projeto:
 - a) Ampliação da capacidade de São Januário de 22.000 para 43.200 lugares;
 - b) Ampla área de circulação dos torcedores com esplanada para acesso ao Estádio com cerca de 20.000 m² - melhoria dos acessos e criação de espaços de convivência para o torcedor antes e depois do jogo;
 - c) Acesso independente para a torcida visitante;
 - d) Preservação da Fachada, Cobertura, Tribuna de Honra e Capela como elemento arquitetônico;
 - e) 120 espaçosos camarotes (sendo 50 na Social) com todo o conforto existente nos estádios mais modernos do mundo, com capacidade entre 19 e 25 pessoas; 7.000 cadeiras especiais nas duas laterais do Estádio.
 - f) Arquibancada popular coberta nos setores atrás dos gols;
 - g) Preservação dos direitos de todos os detentores de cadeiras cativas com criação de espaço de convivência / hospitalidade;
 - h) Duas torres, sendo uma administrativa e outra comercial, contendo instalações modernas para a Gestão do Clube, assim como restaurantes, museu, sala de troféus, lanchonetes, lojas e salão para convidados;
 - i) Construção de sede social ampla, com piscina e toda a infraestrutura para os sócios e seus familiares; Preservação do Parque Aquático;
 - j) Estacionamento para 1.400 vagas;
 - k) Revitalização e investimentos no entorno ao Estádio através de parcerias com a iniciativa privada e poder público;



CLUB DE REGATAS VASCO DA GAMA

ESTÁDIO SÃO JANUÁRIO / SEDE ADMINISTRATIVA

R. GENERAL ALMÉRIO DE MOURA, 131 - VASCO DA GAMA | RIO DE JANEIRO - RJ | BRASIL | CEP.: 20921-060

TEL.: 55 21 2176-7373 | FAX.: 55 21 2580-0489 | VASCODAGAMA.COM.BR



13) Alguns elementos financeiros do Projeto:

- a) o valor total de investimento está estimado em R\$ 275 milhões, sendo R\$ 60 milhões em obras em benefício do Clube (áreas sociais e administrativas);
- b) Toda a bilheteria será do Vasco da Gama, cabendo ao Clube repassar um valor fixo por pessoa pré-acordado, buscando uma relação harmônica entre investidor, WTorre e Clube, alinhando os interesses;
- c) o Vasco da Gama receberá um percentual sobre a receita líquida advindas do Estádio ampliado e modernizado;
- d) Período de cessão do direito de superfície estimado entre 20 e 35 anos a ser confirmado pelos estudos e negociação com investidores.

14) Cronologia do Projeto:

- Este Projeto começou a ser executado em junho de 2018;
- Em setembro de 2018, foi tomada a decisão de se elaborar o projeto básico para viabilizar uma avaliação da viabilidade financeira da reforma;
- Em dezembro de 2018, o projeto básico foi apresentado no evento “Vasco para Investidores”;
- Em maio de 2019, a primeira versão dos estudos de viabilidade financeira foi concluída;
- Em julho de 2019, tomou-se a decisão de aumentar a ocupação do Estádio para 43.200 pessoas e a consequente atualização dos estudos de viabilidade financeira;
- Em novembro de 2019, foi aprovado no Conselho de Beneméritos;
- Entre dezembro de 2019 e julho de 2020 foram realizadas dezenas de conversas com potenciais parceiros;
- Em agosto de 2020 está sendo firmado o Memorando de Entendimento com a WTorre;
- Daqui para frente / Próximos Passos:
 - Aprofundamento dos projetos e estudos técnicos até dezembro de 2020;
 - No primeiro semestre de 2021, captação de recursos e aprovação do projeto e licenciamento da obra;
 - Início das obras no segundo semestre de 2021;
 - A finalização da reforma e inauguração do Estádio está prevista para o aniversário de 125 anos do Clube, em 2023.



