



ANP
TRILHOS

Receitas acessórias para trens regionais

01 de Julho 2021

Peter Mirow, Diretor Executivo

DB Engineering & Consulting do Brasil

workshop

FINANCIAMENTO DO TRANSPORTE FERROVIÁRIO REGIONAL

01 de Julho 2021
Peter Mirow, Diretor Executivo
DB Engineering & Consulting do Brasil



ÍNDICE

DB S&S AG

Compras, varejo e
estacionamento em
estações

Marketing e eventos
em estações



DB Station & Service AG



Deutsche Bahn Group



Transporte de passageiros



Longa Distância



DB Regio



DB Arrival

Transporte de cargas



DB Cargo

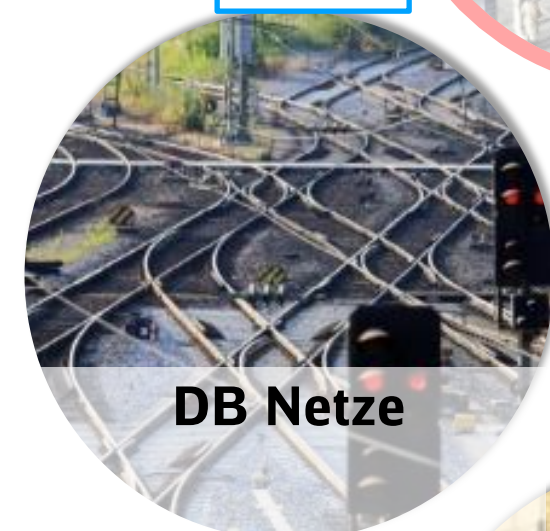


DB Schenker

Infraestrutura



DB S&S



DB Netze



Redes Energia



DB Station & Service AG

Estações de trem e edifícios de estações

O que as pessoas associam com ferrovias? Estações são citadas em primeiro...

Estações de Trem – a marca registrada da DB



Estações

81%



Trens

76%



Pessoal

43%

DB Station & Services AG



19 milhões
passageiros e
visitantes por
dia

120
operadores
de trens
utilizam
nossas
estações

1
milhão m²
espaço de
locação

800
estação
prédios

3.300
Pontos
comerciais

5.400
estações de
trem

EUR
1.250
milhões
receita

EUR 220
milhões
lucro

5.000
colaboradores

150
milhões
paradas de
trem por
ano

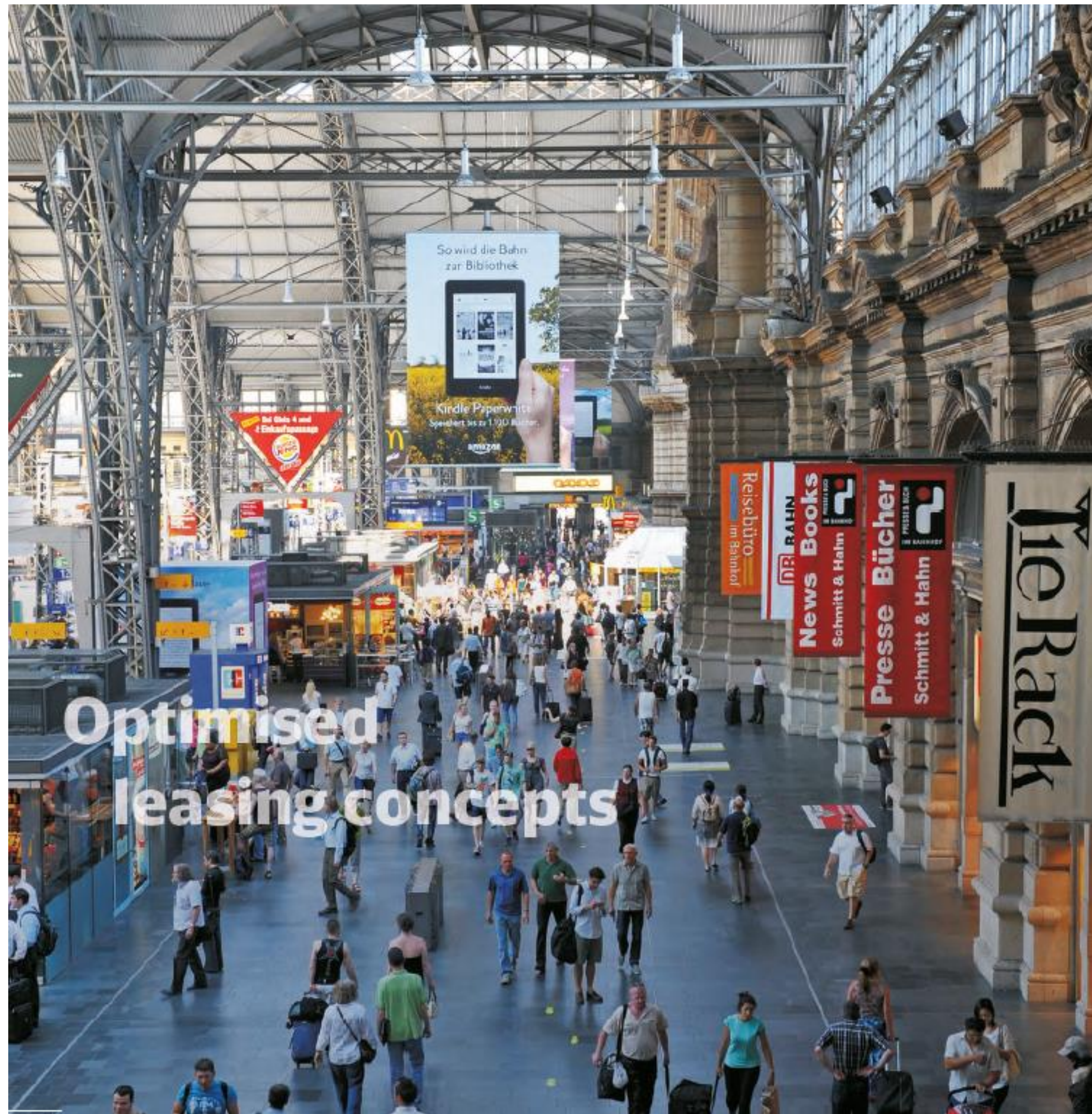


Compras, varejo e estacionamento nas estações



TOP 10 Estações por visitação de passageiros e área alugável

Recebemos 19 milhões de pessoas por dia



Optimised
leasing concepts

Passageiros/viajantes (por dia em milhares)

1	Hamburg Hbf	530
2	Frankfurt (Main) Hbf	460
3	München Hbf	400
4	Köln Hbf	310
5	Stuttgart Hbf	300
6	Berlin Hauptbahnhof	300
7	Hannover Hbf	280
8	Düsseldorf Hbf	270
9	Berlin-Friedrichstraße	240
10	Ostkreuz	210

Área alugável (em mil metros quadrados)

1	Berlin Hauptbahnhof	60
2	München Hbf	46
3	Berlin Ostbahnhof	35
4	Frankfurt (Main) Hbf	30
5	Stuttgart Hbf	22
6	Köln Hbf	20
7	Hannover Hbf	19
8	Nürnberg Hbf	17
9	Dresden Hbf	15
10	Kassel Hbf	14

Nossas estações são um ponto de encontro para mais de três bilhões de pessoas a cada ano

Tempo médio gasto pelos clientes em grandes estações

Comutadores **5 minutos**

Viajantes de negócios **10 minutos**

Visitantes **15 minutos**

Acompanhantes **20 minutos**

Viajantes e férias **25 minutos**



6,4 milhões de passageiros
2,0 milhões de visitantes

**8,4 milhões de clientes
por dia**

**"Toda a população alemã
passa por nossas
estações a cada 10 dias"**

Nossa visão: as estações como centros de mobilidade ...

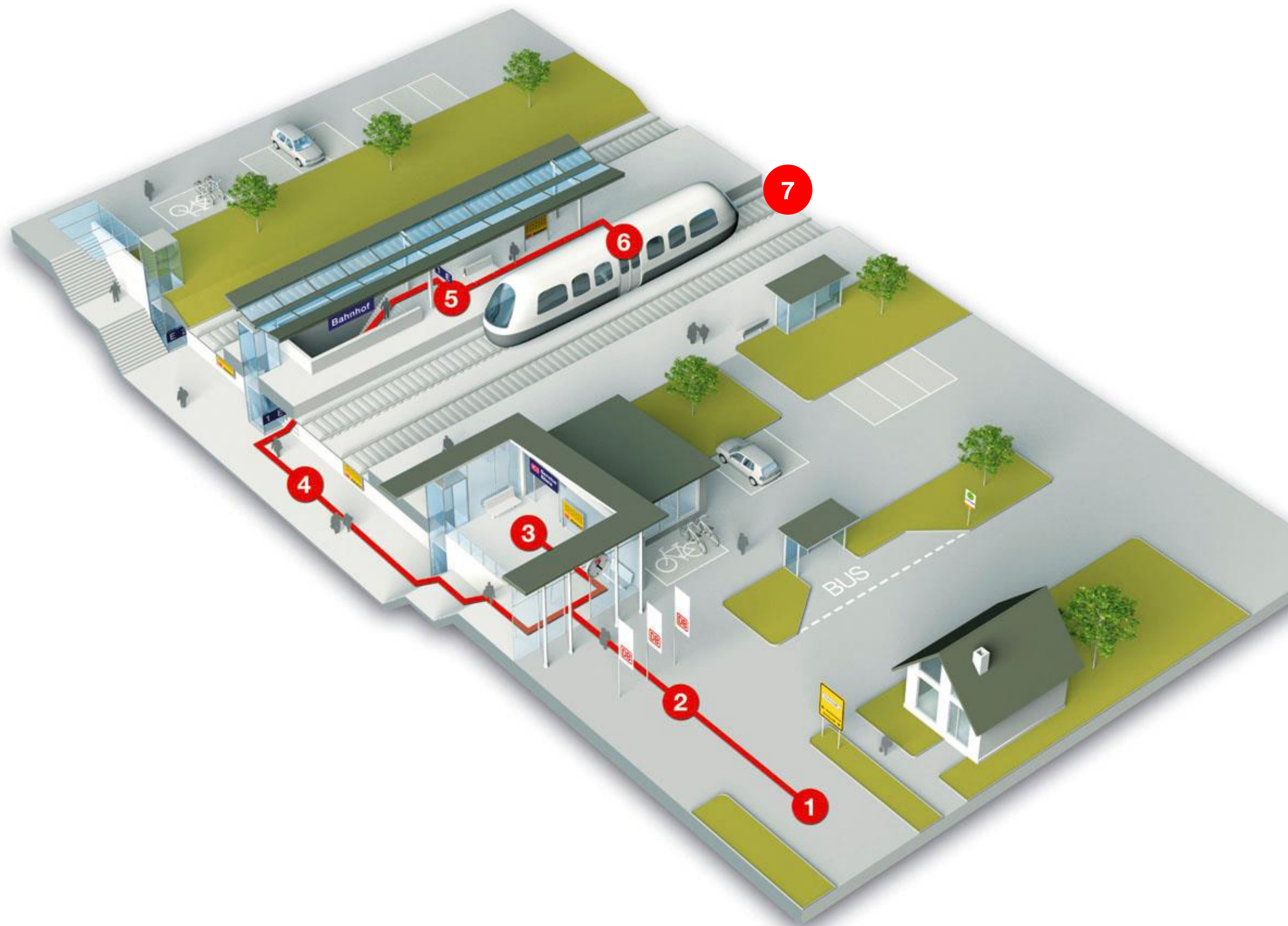


... e pontos de encontro no coração da cidade



Consistent and acceptable standards are the basis of well-functioning stations

The seven elements of the mobility chain at the station



- | | |
|----------|---|
| 1 | Station environment
Station must be easily accessible |
| 2 | Forecourt
The mobility hub with intermodal interfaces |
| 3 | Passenger building
Ambient quality, feel-good atmosphere, waiting and shopping amenities, services, traveller's requirements, toilets |
| 4 | Access to transport stop
Barrier-free, easy orientation: clear layout, signage, information |
| 5 | Platform
Customer information, waiting amenities, Optimum platform heights |
| 6 | Train
Long-distance/ local transport, 1st and 2nd class |
| 7 | Track |

DB Station&Service AG - Os profissionais para todas as atividades relacionadas às estações

Terceiro maior fornecedor de aluguel de instalações de varejo na Alemanha

Fonte: publicações das empresas

2,7 milhões de m² de área útil para locação

ECE

1,4 milhões de m²

Hahn Group

1,25 milhões de m²

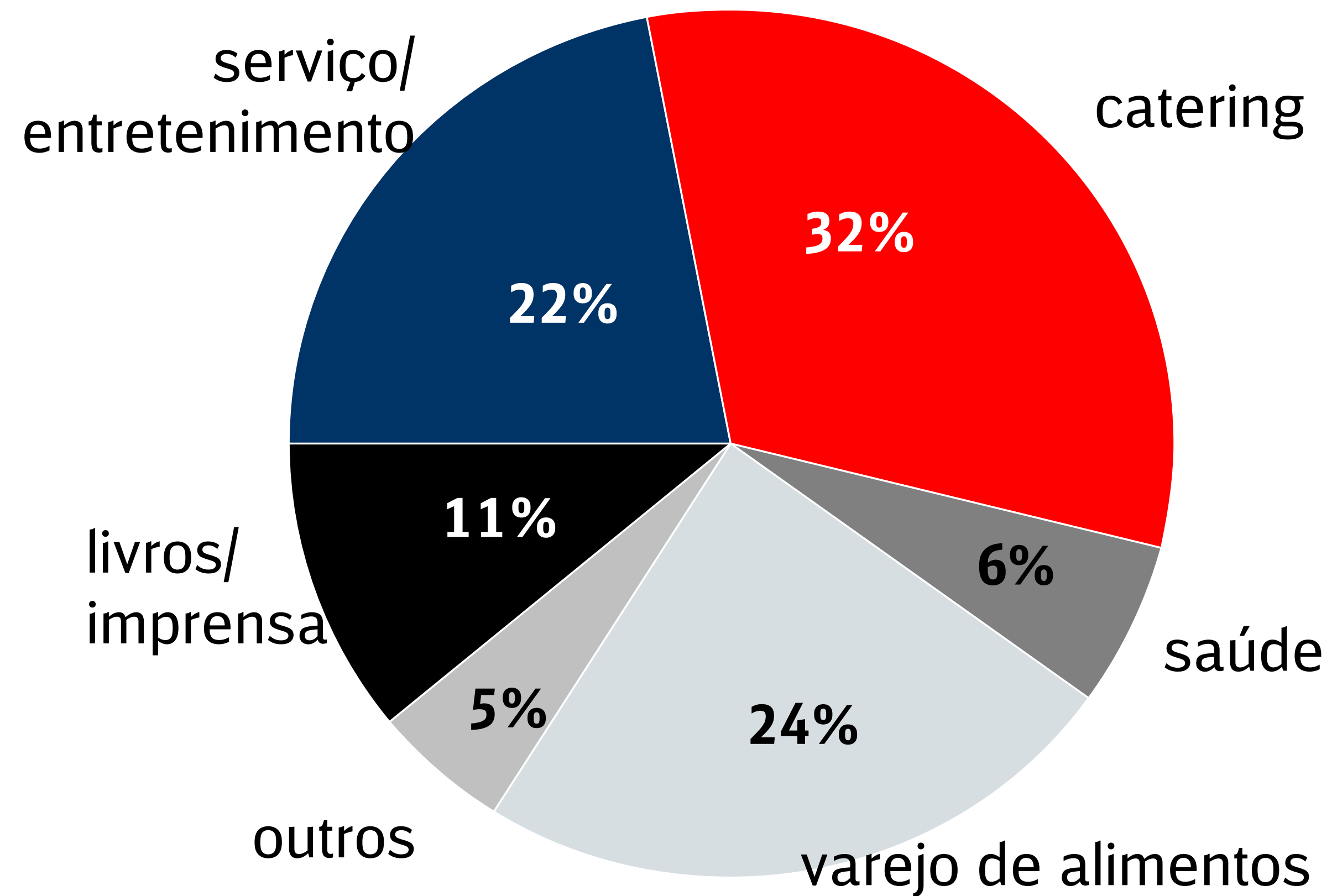
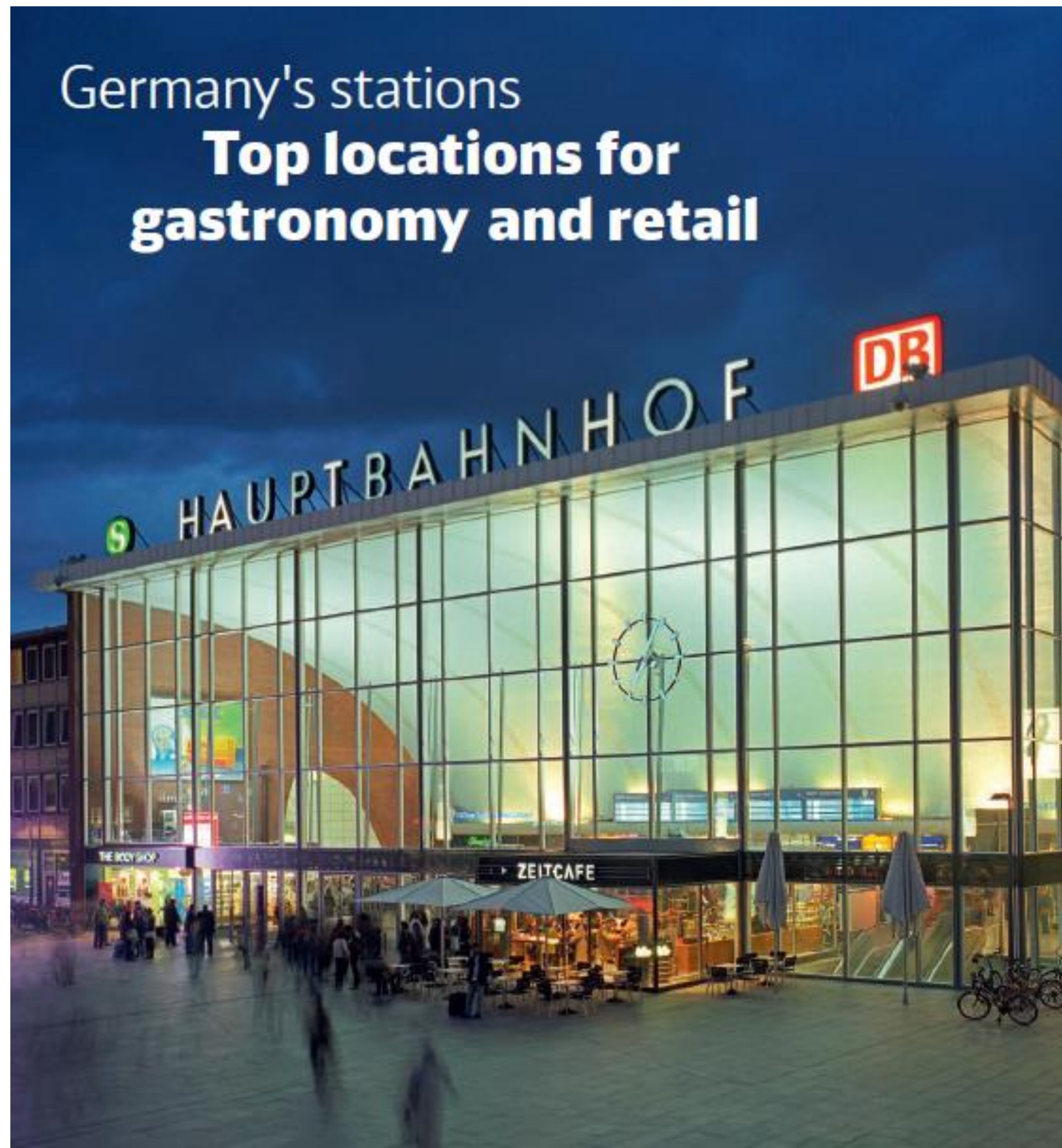
DB Station&Service AG

1,15 milhões de m²

MFI, CEV

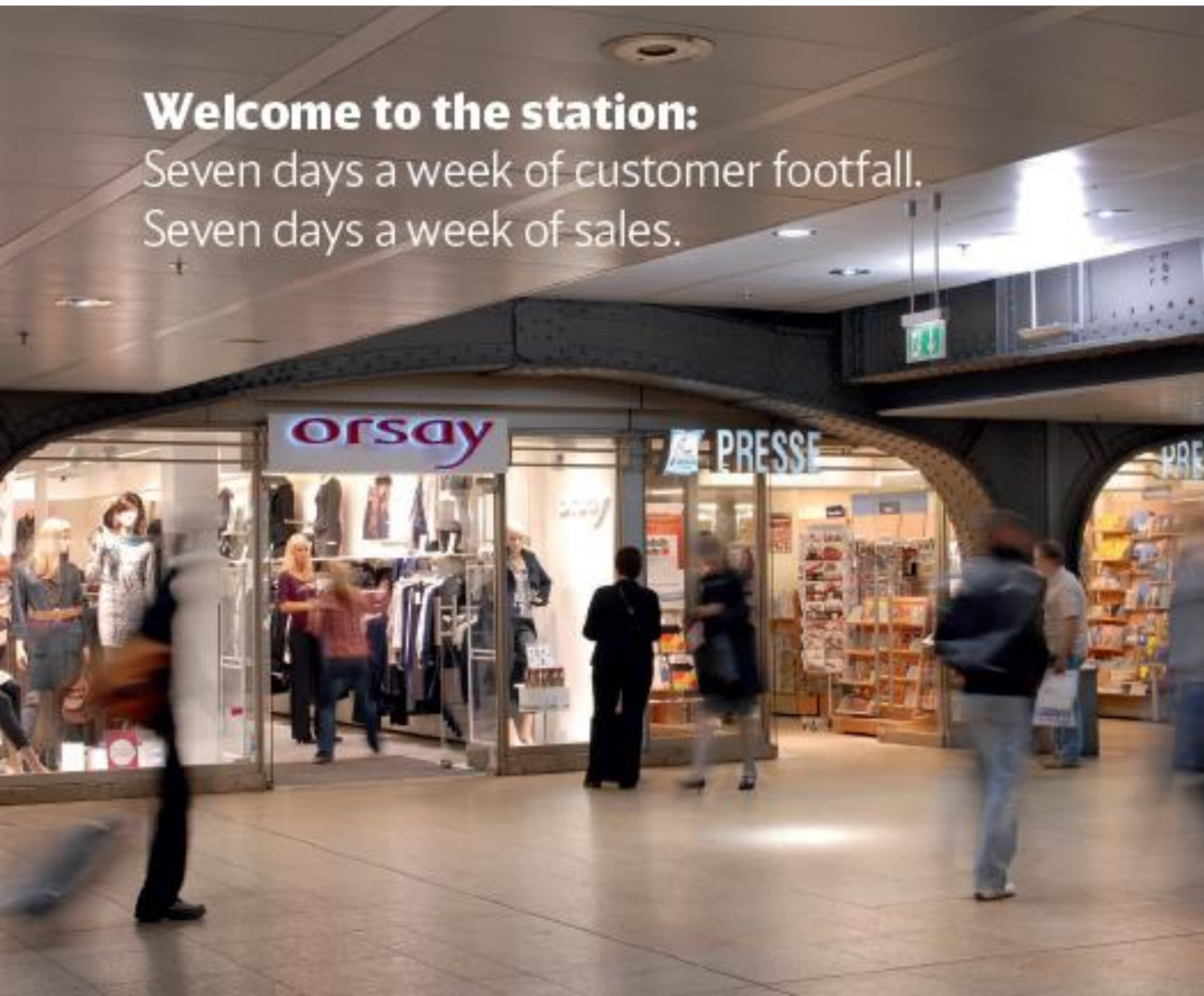
Somos um dos maiores locadores da Alemanha para o comércio varejista e 3º maior operador de Shopping center

Marcas líderes e otimização constante da gama criam um ambiente ideal para nossos clientes e inquilinos



Participação da área de locação por setores, 2016

As estações da Alemanha: Principais locais de compras com vantagens claras



Welcome to the station:

Seven days a week of customer footfall.
Seven days a week of sales.

Press Snacks

Success factor Innovative

Mix of businesses

Books Fashion & jewellery

Accessories Flowers Architecture

7 days a week

Advantage of location Events

Footfall Pro-station trend

Ambience High sales

City centre location

Success story

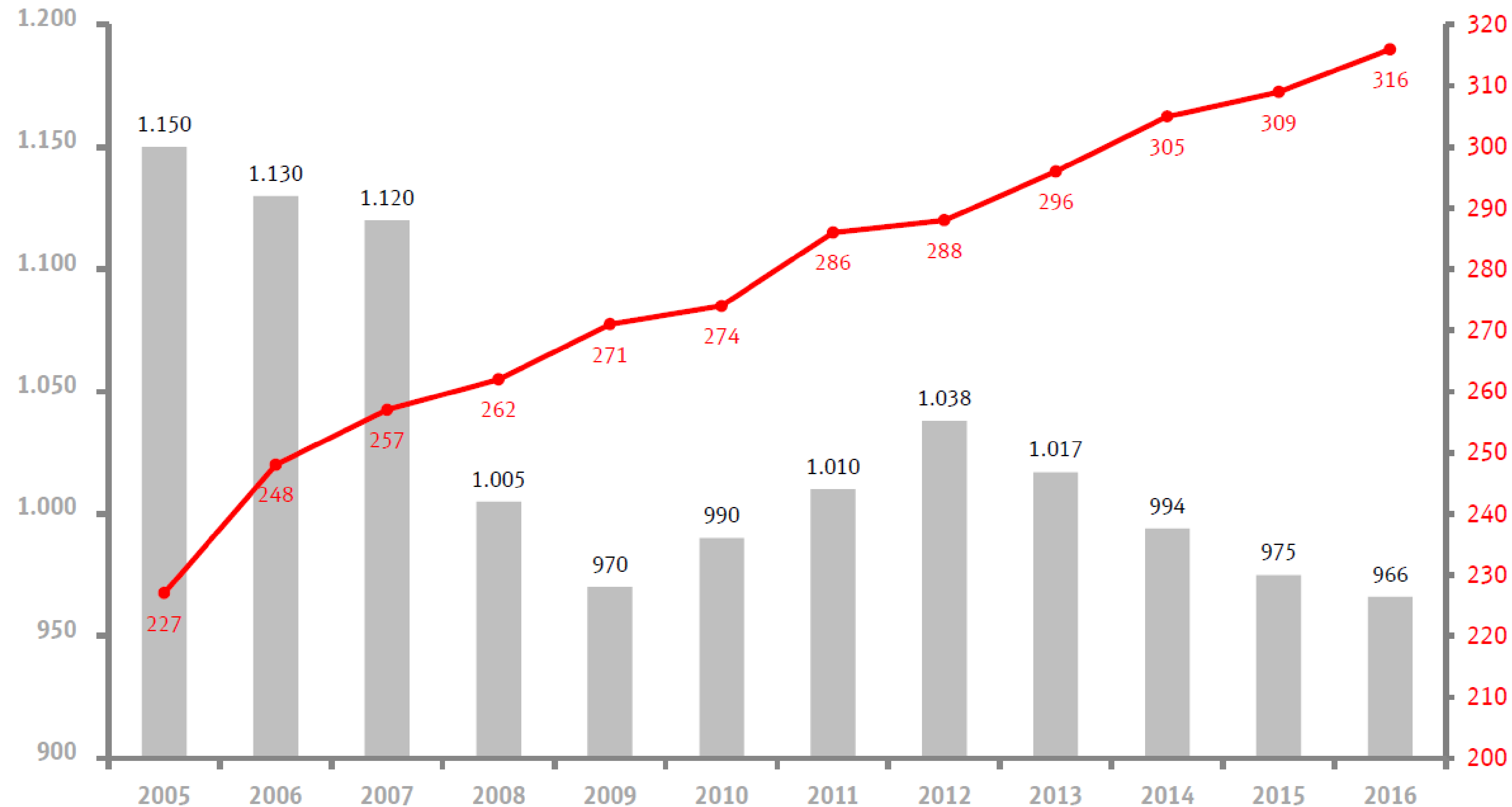
Historical **Service**

Security

Embora vários edifícios de estações tenham sido vendidos, a renda de aluguel aumenta ano a ano

área alugável
(em milhares de m²)

renda de aluguel
(em milhões de euro)



DB ServiceStore: conceito de franquias para estações menores fundada em 2004

Lojas de conveniência em estações



Mainz Römisches Theater - 150 m²



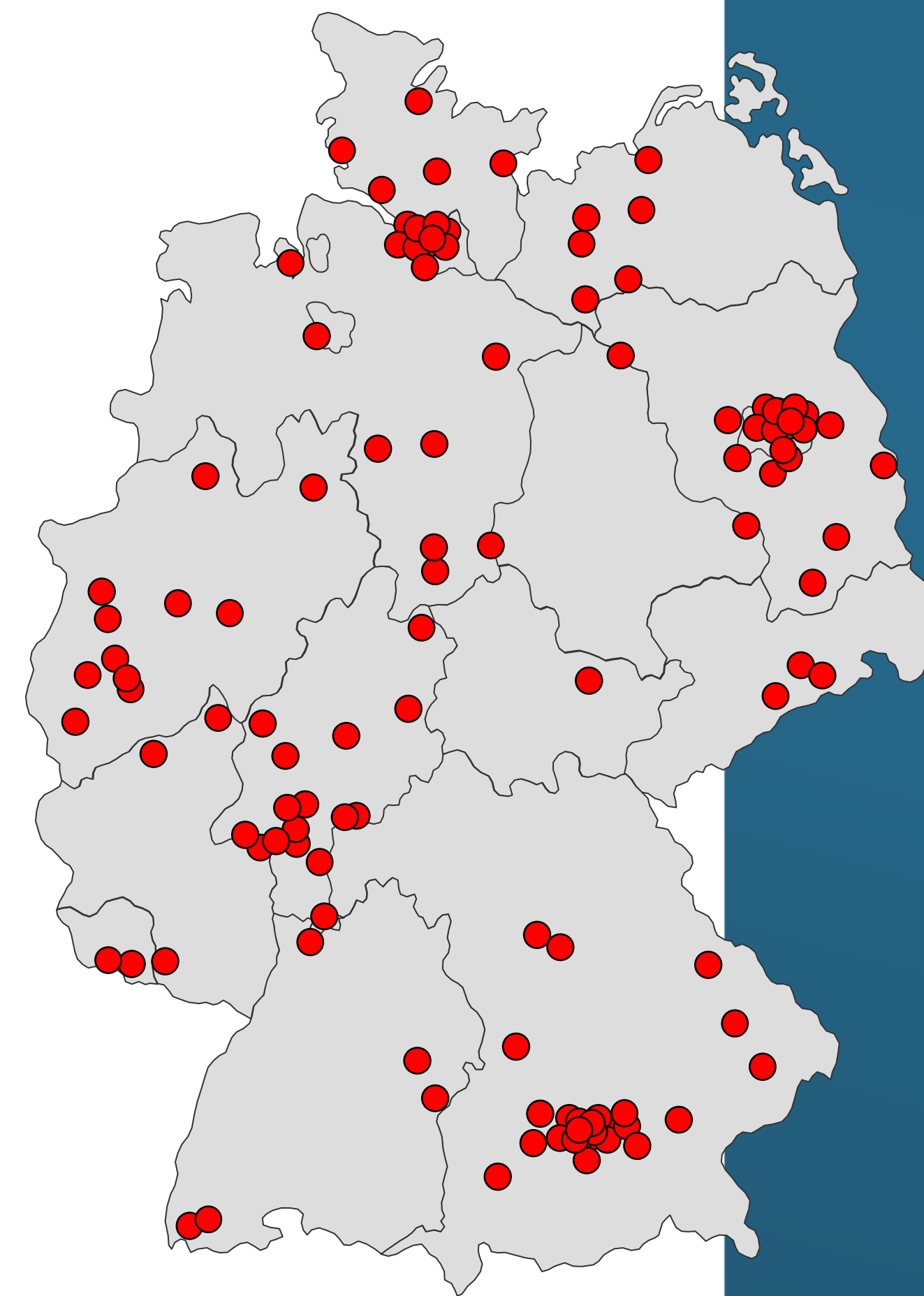
Frankfurt/Main West - 154 m²

Fatos e números

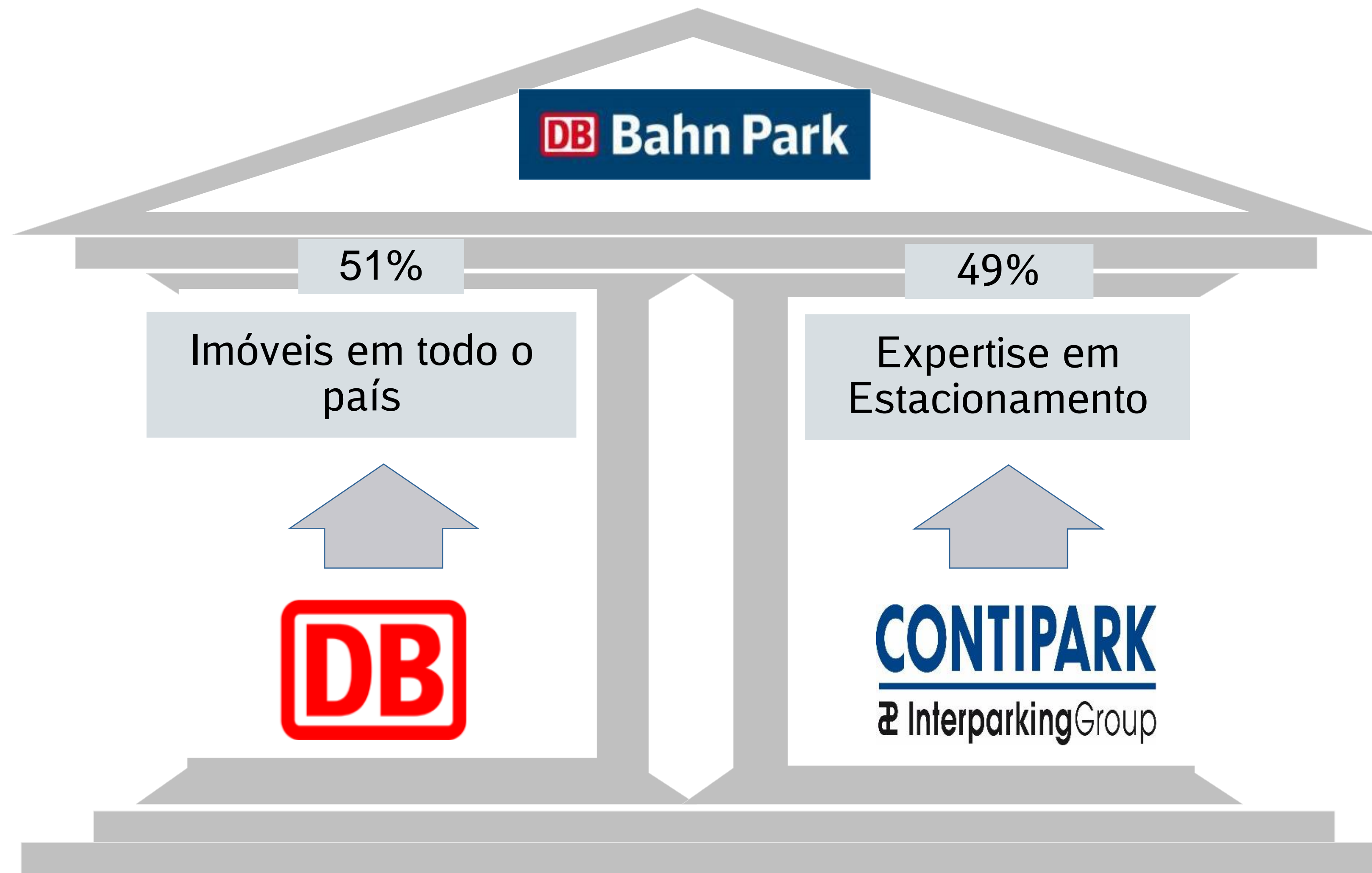
- Tamanho 20 a 200 m²
- Mais de 150 lojas

As lojas vendem ...

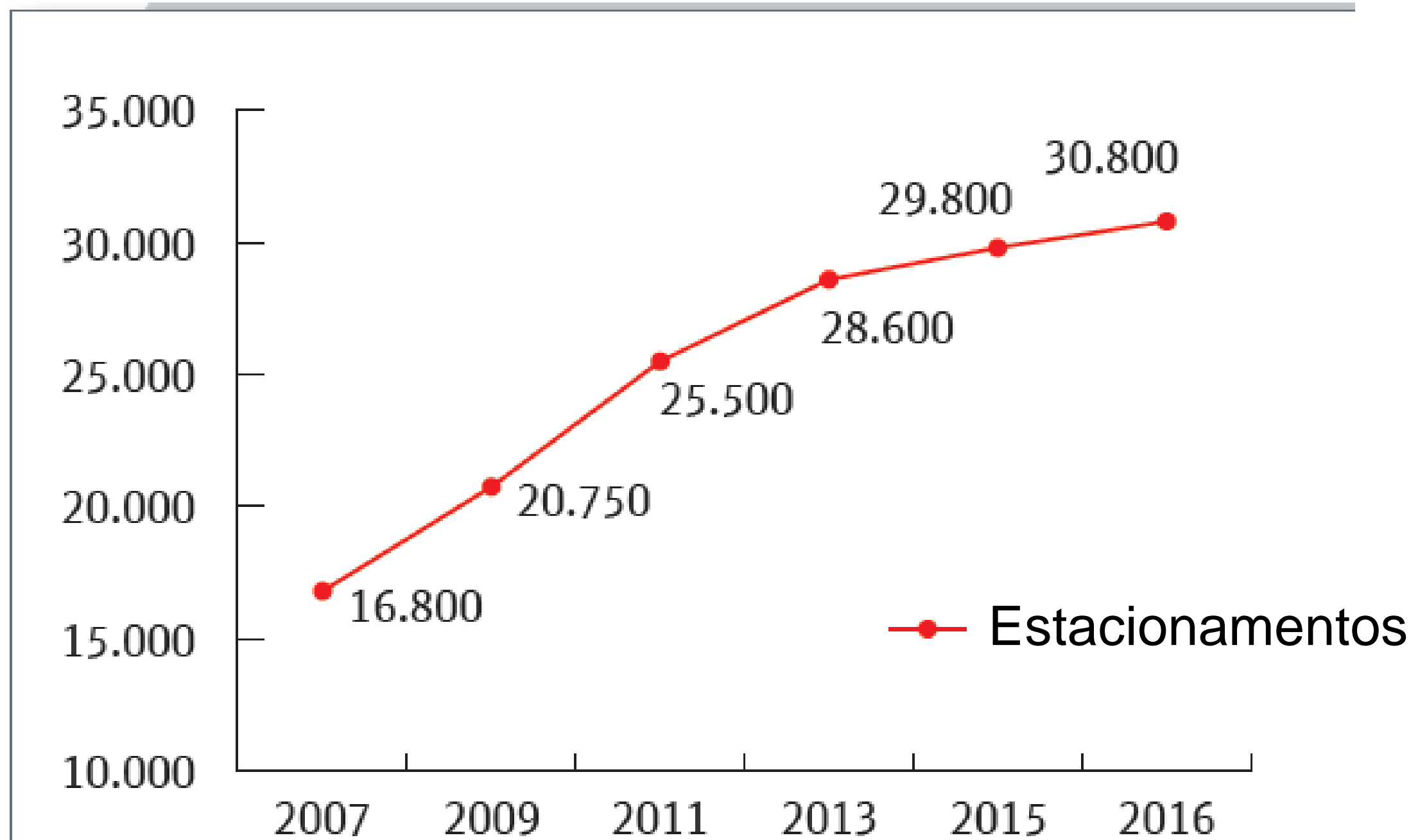
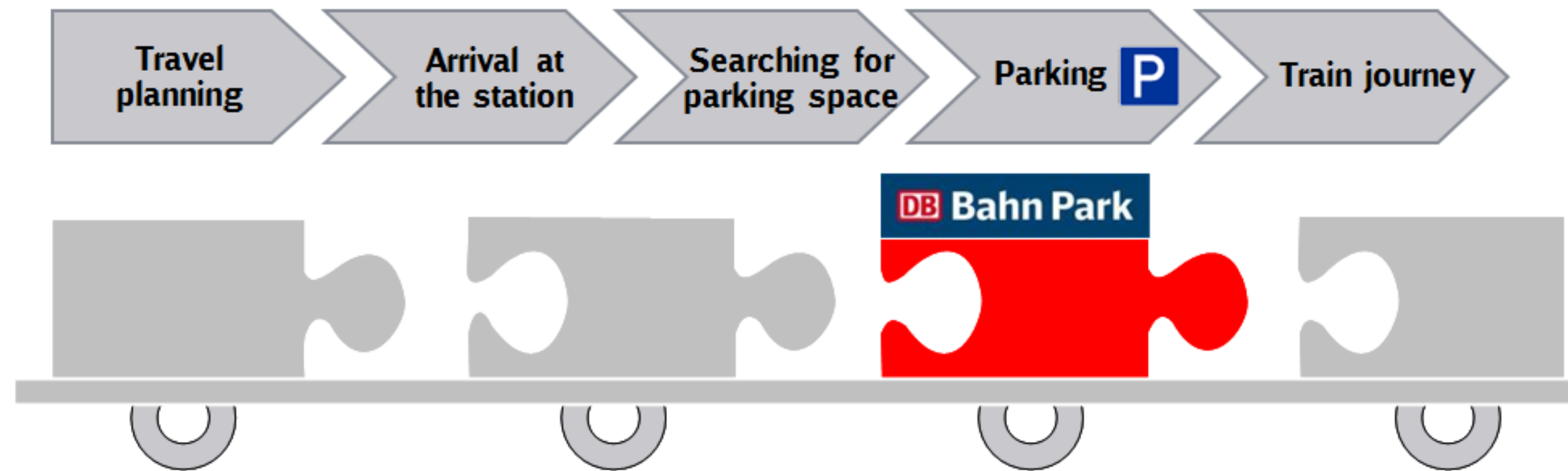
- Bilhetes (em locais selecionados)
- Café
- Lanches
- Bens comerciais
- Tabaco
- Jornais e revistas



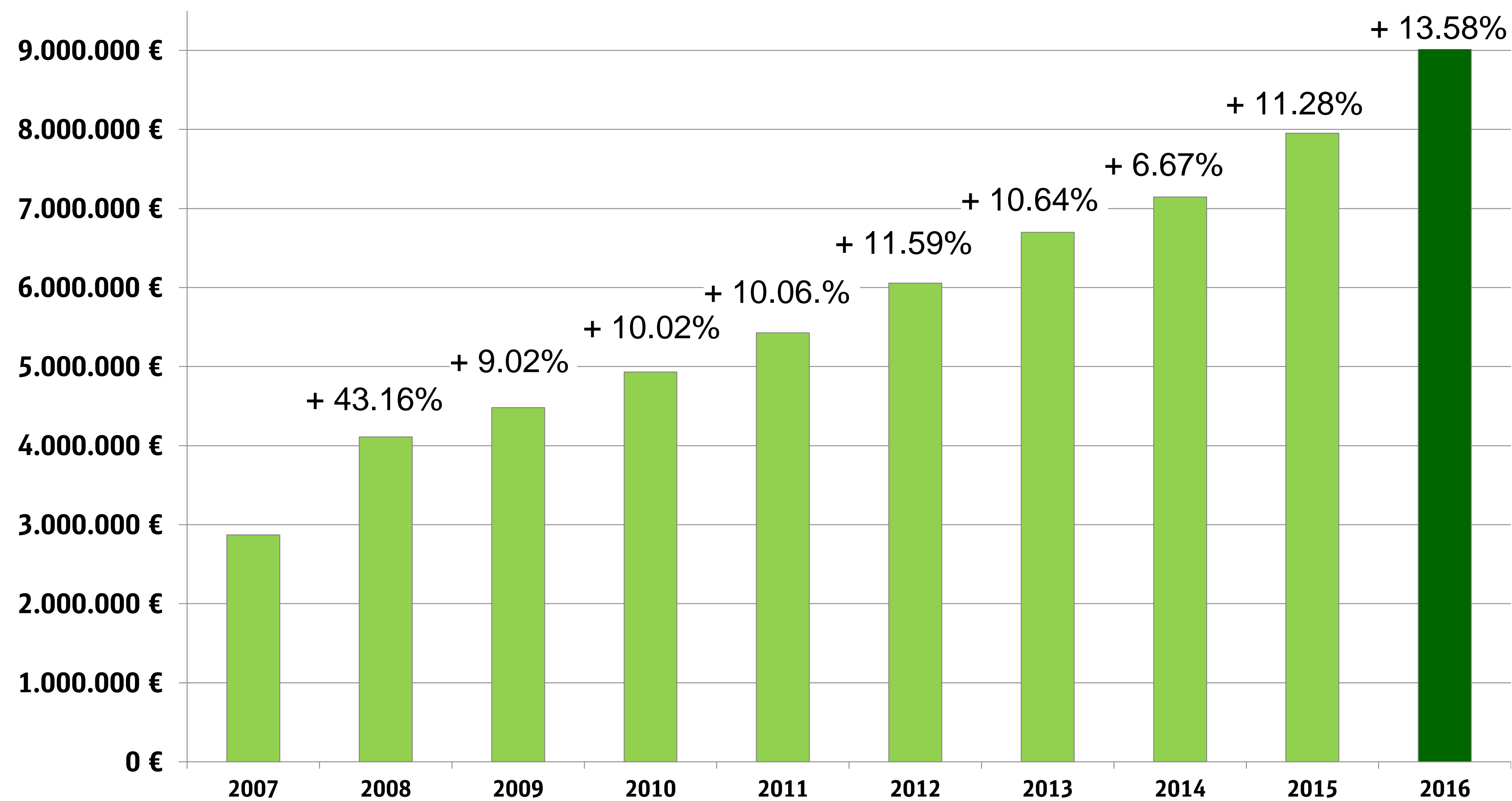
DB Bahnpark fundada em 2006, Organização - forças estratégicas



DB Bahnpark opera mais de 300 prédios de estacionamento na Alemanha - Importância para a cadeia de transporte



Desenvolvimento da receita e EBITDA DB BahnPark



Estação Food: Joint Venture para a operação de praças de alimentação fundada em 2016



Start Up Winner 3° lote: faça seu pedido online, pague sem dinheiro, retire o seu pedido na estação

equipe

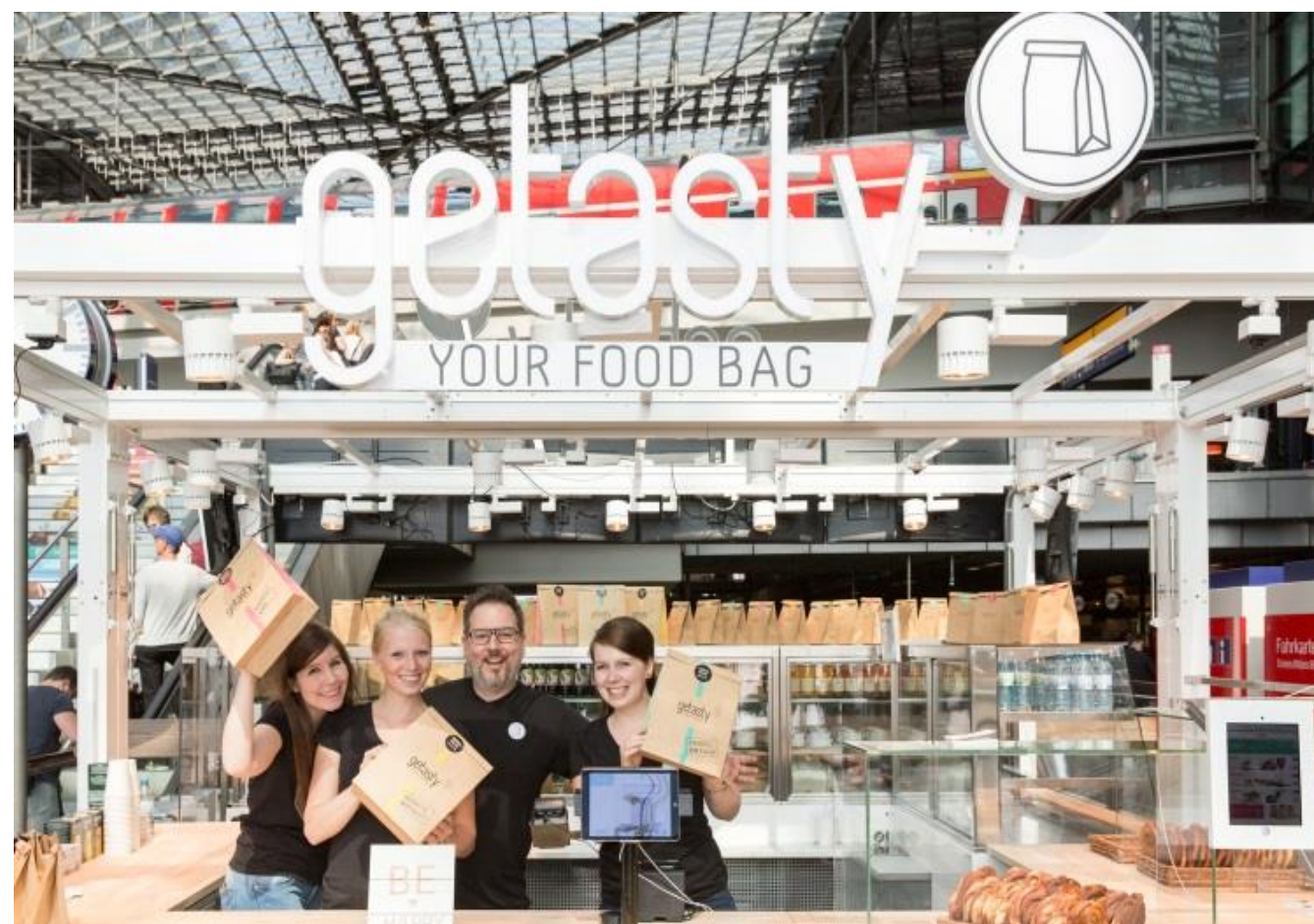
- **Lars Holzmann**
(concepção, Online-Marketing)
- **Lisa Behn**
(estratégia, compras)
- **Svenja Thorbeck**
(mídia social)

produto

- Aplicativo para encomenda de alimentos e bebidas
- O tempo de pagamento sem dinheiro é seguro
- Pedidos para viagem preparados para retirada na loja da estação

Alvos DB Accelerator

- desenvolvimento de App / página inicial móvel
- Otimização do sistema de gestão de mercadorias
- Loja Pop Up de 4 semanas na estação central de Berlim



Cada estação com suas estruturas especiais precisa de um mix de varejo individual e personalizado

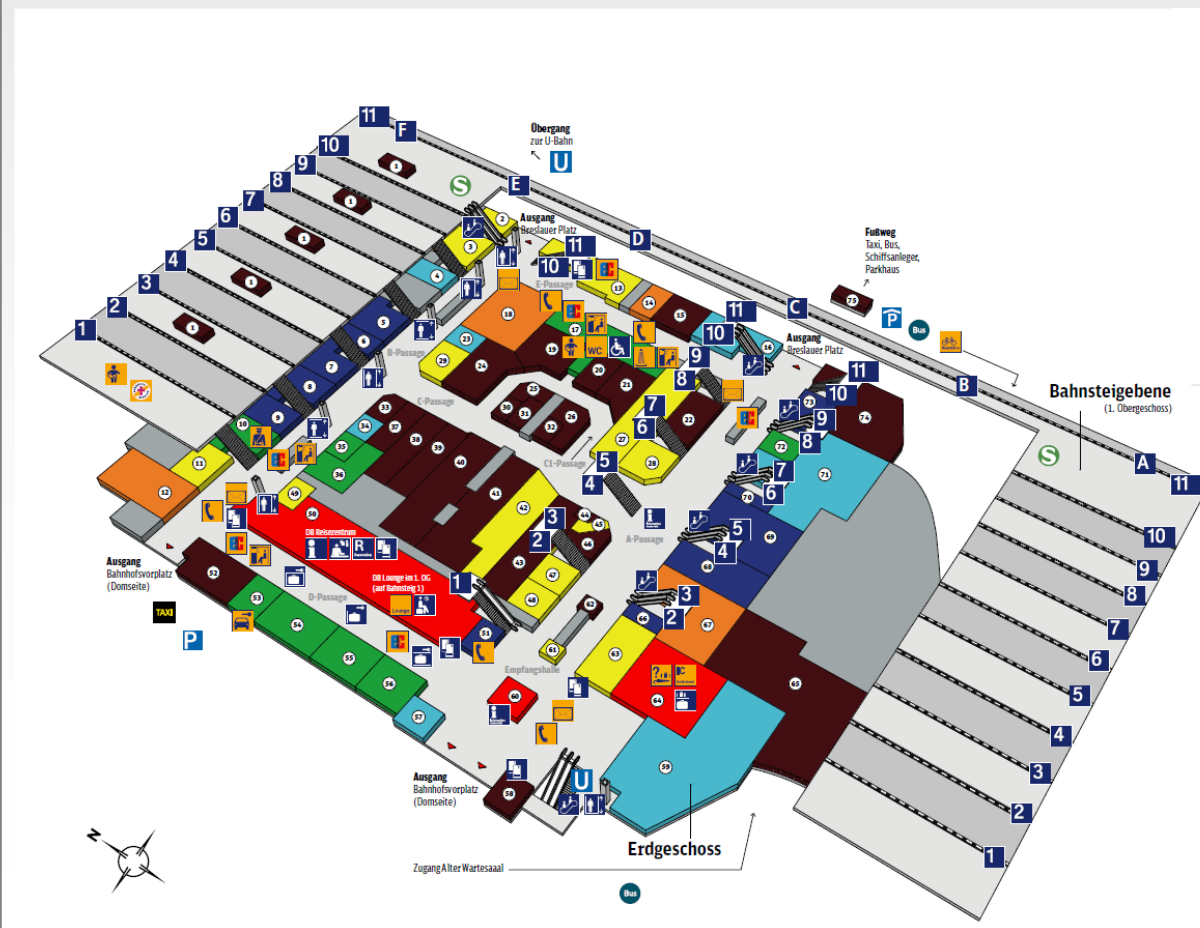
Estação principal de Munique

~ 370.000 visitantes/dia



Estação principal de Colônia

~310.000 visitantes/dia



Estação principal de Hannover

~ 280.000 visitantes/dia



Desafio: Construir novas áreas durante a operação



Os trens passam pelo local. !



As pessoas caminham através do canteiro de obras. !



Catenária de 14.000 volts. !



Pressão de prazo, trabalho noturno e pausa coerciva. !

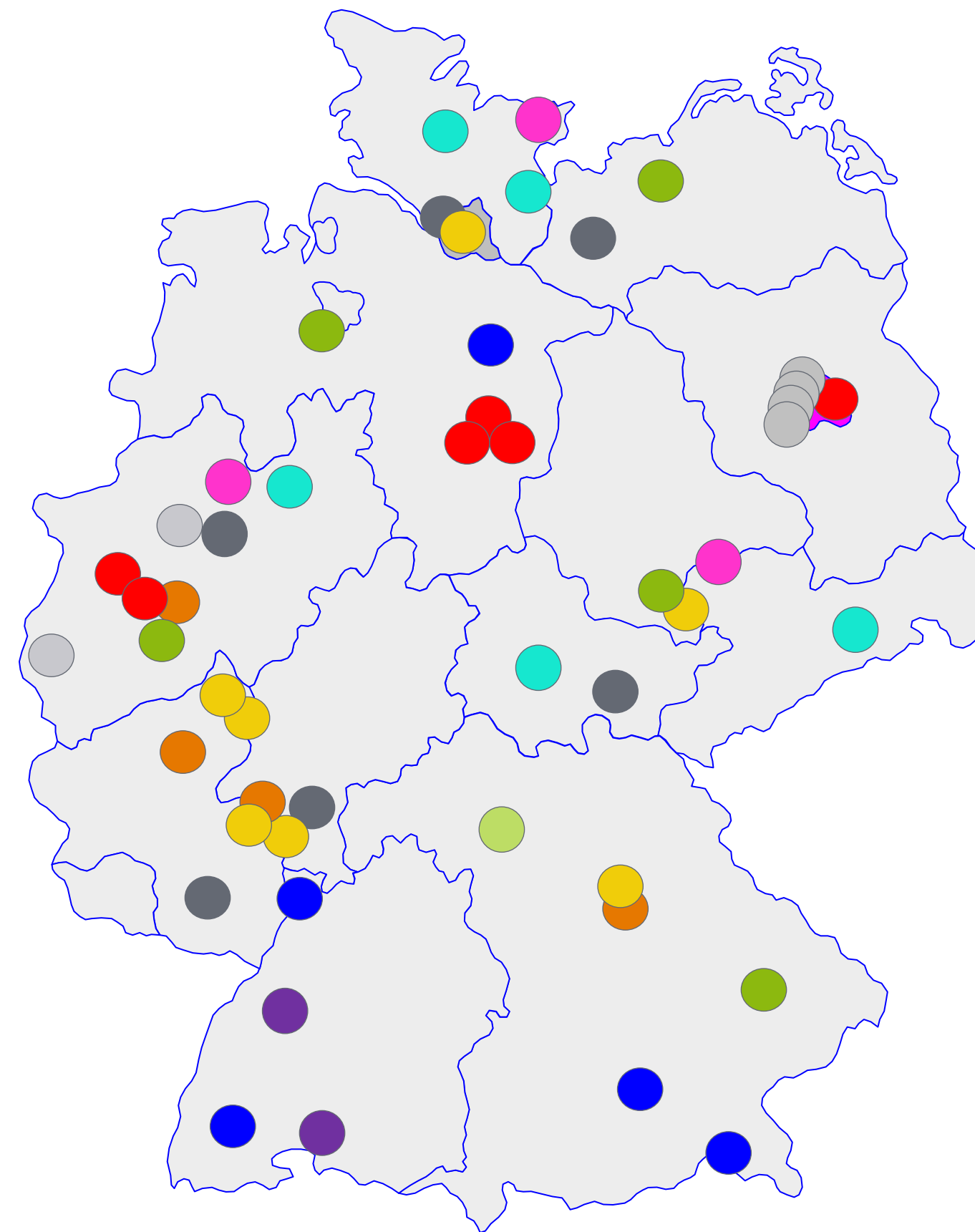
Mais de 50 grandes projetos de estações foram realizados entre 2000 e 2010



Berlin Ostbahnhof - 2000



Nuremberg Hbf - 2002



- 2000
- 2001
- 2002
- 2003
- 2004
- 2005
- 2006
- 2007
- 2008
- 2009
- 2010

As áreas dos prédios para passageiros são muitas vezes superdimensionadas

Muitas construções são tombadas, levando a altos custos

Uso histórico do edifício

- Salas de espera
- Serviço de bagagem esquerda
- Alojamento dos funcionários
- Escritório do Stationmaster
- Escritório de reservas
- Caixas de sinalização

Usos modernos

- Requisitos do viajante
- Serviço
- Portal para serviços ferroviários, com tráfego e áreas de espera

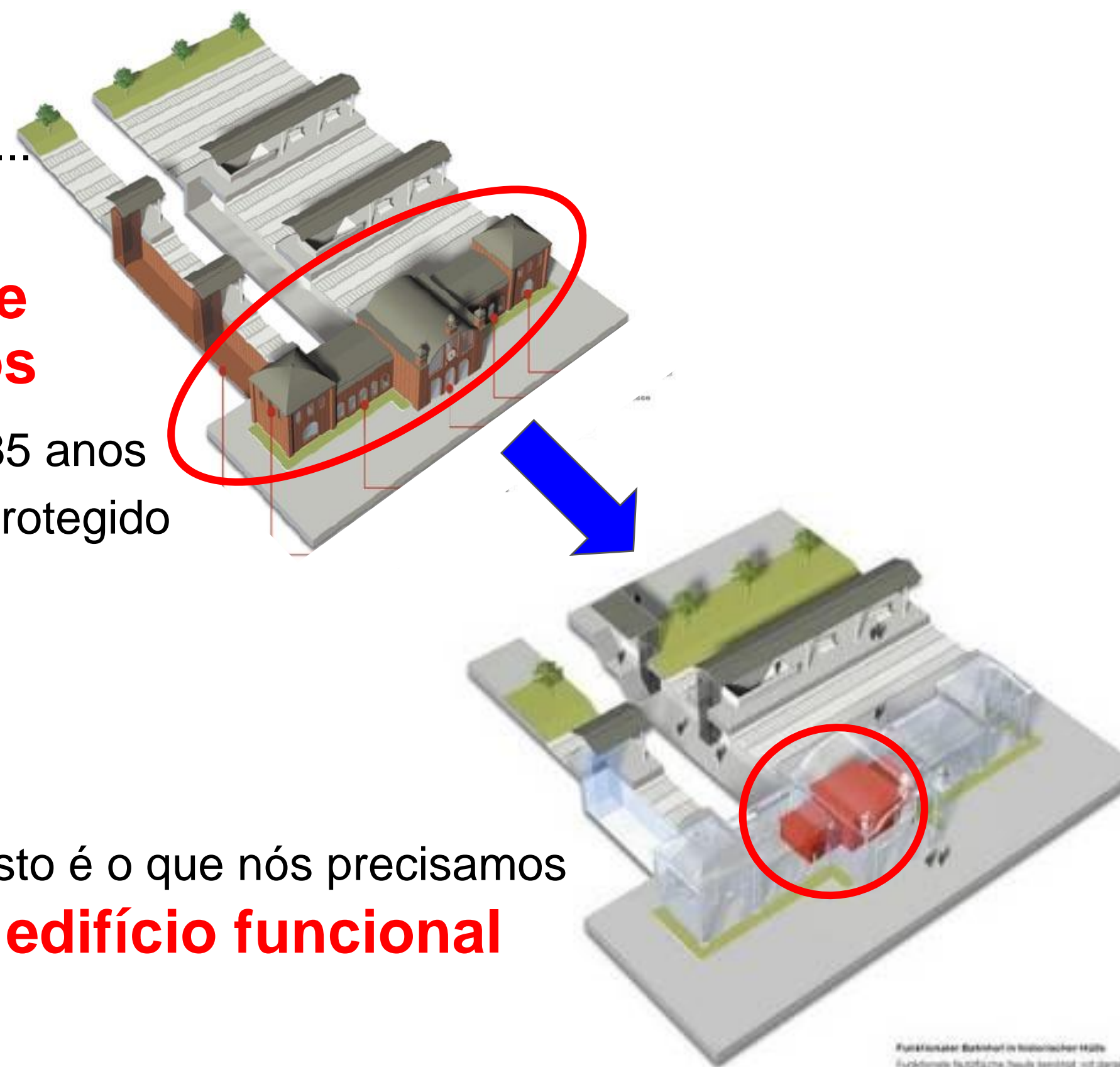
Isto é o que temos ...

edifício histórico de passageiros

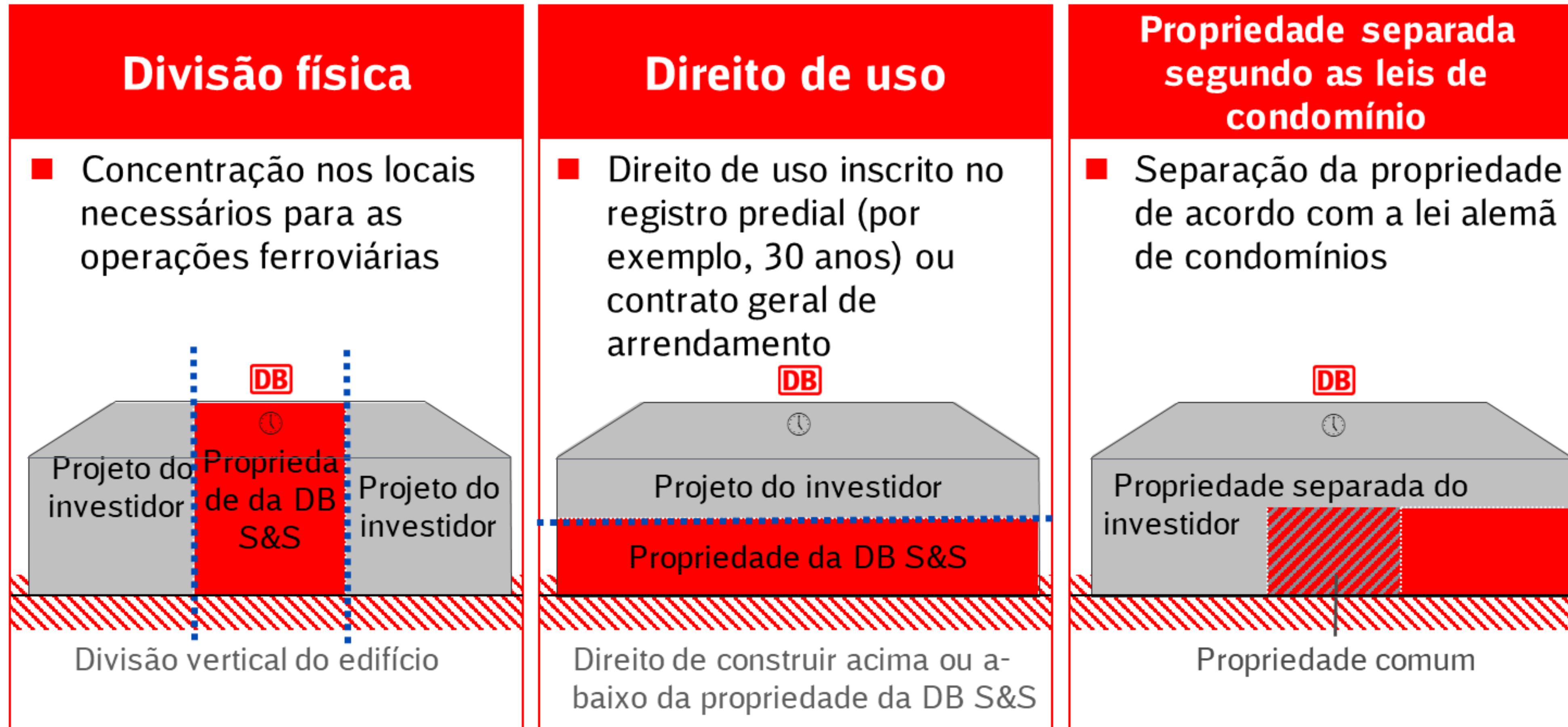
- Idade media 85 anos
- Monumento Protegido

... e isto é o que nós precisamos

edifício funcional



Três modelos de investidores: Oportunidades para o desenvolvimento de estações de sucesso



Desenvolvimento de estações na Alemanha: A fase inicial nos anos noventa

Percepção dos clientes:

Uma estação de classe mundial



Modelo de negócios:

Dois operadores com responsabilidades claras



- O cliente não está interessado no modelo de negócio ou na propriedade da terra
- Ele deseja uma estação segura, limpa e orientada para o serviço

- Este modelo de negócios foi realizado apenas uma vez na Alemanha para o primeiro projeto de shopping center de grande escala
- Os centros comerciais das estações Köln e Hannover (2000) são operados pela ECE (contrato de arrendamento geral), mas pertencem à DB Station&Service
- A DB construiu seu próprio know how e desenvolveu e opera todos os projetos de shopping centers posteriores.

Projetos futuros para melhorar o serviço e instalações das estações, por exemplo, a estação central de Frankfurt



Estação central de Stuttgart, incluindo o novo hotel



Estação central de Munique, incluindo novos edifícios de escritórios



Estação central de Münster - Integração do antigo edifício da estação com a arquitetura moderna



Marketing e eventos nas estações



Gerenciamento de Eventos / Marketing de Comunicação da Estação

Gestão de eventos / Festivais de estações

- todos os eventos aumentam a atratividade de nossas estações para conseguir novos clientes, melhorar a imagem e melhorar a qualidade da estadia
- a maioria dos eventos ocorre em cooperação com os inquilinos locais
- exposições (por exemplo, Faces atrás das vozes)
- atividades durante eventos sazonais (por exemplo, Copa do Mundo da FIFA)
- festivais para aniversários e inaugurações



Cerimônia de abertura da estação central de Münster



A Marca – Ihr Einkaufsbahnhof - Sua Estação de Compras.

IHR EINKAUFSBAHNHOF

- A marca **Ihr Einkaufsbahnhof** representa todas as estações de compras na Alemanha
- Conecta as viagens com uma experiência de compras





Setor de Autarquias Sul– Quadra 1 – Bloco J – Ed. CNT
Torre A– 5º andar– Sala 510 – CEP 70.070-010 – Brasília/DF
Fone: (61) 3322-3158 – contato@anptrilhos.org.br
www.anptrilhos.org.br

