



**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 m<sup>2</sup>**  
espaço de  
locação

**800**  
estação  
prédios

**3.300**  
Pontos  
comerciais

**5.400**  
estações de  
trem

**EUR**  
**1.250**  
**milhões**  
receita

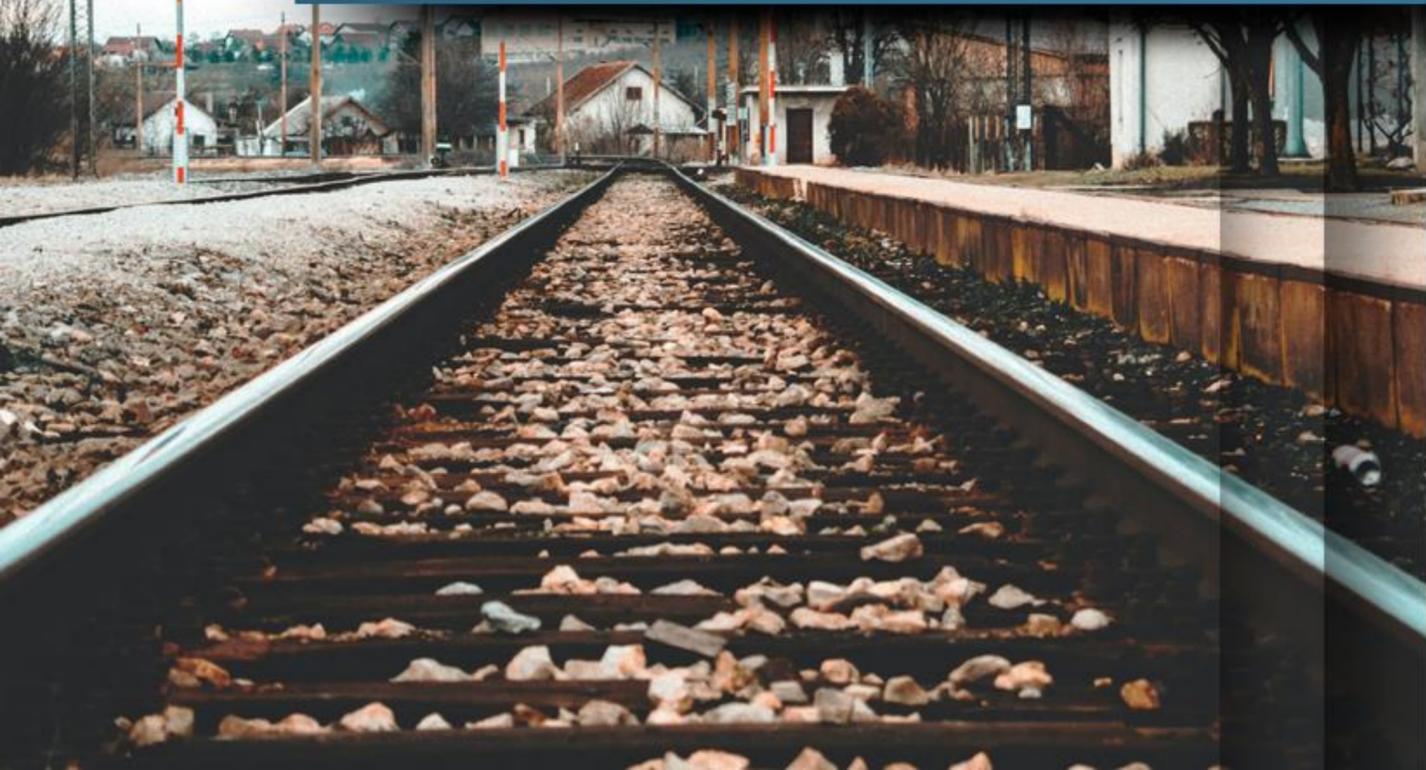
**EUR 220**  
**milhões**  
lucro

**5.000**  
colaboradores

**150**  
**milhões**  
paradas de  
trem por  
ano

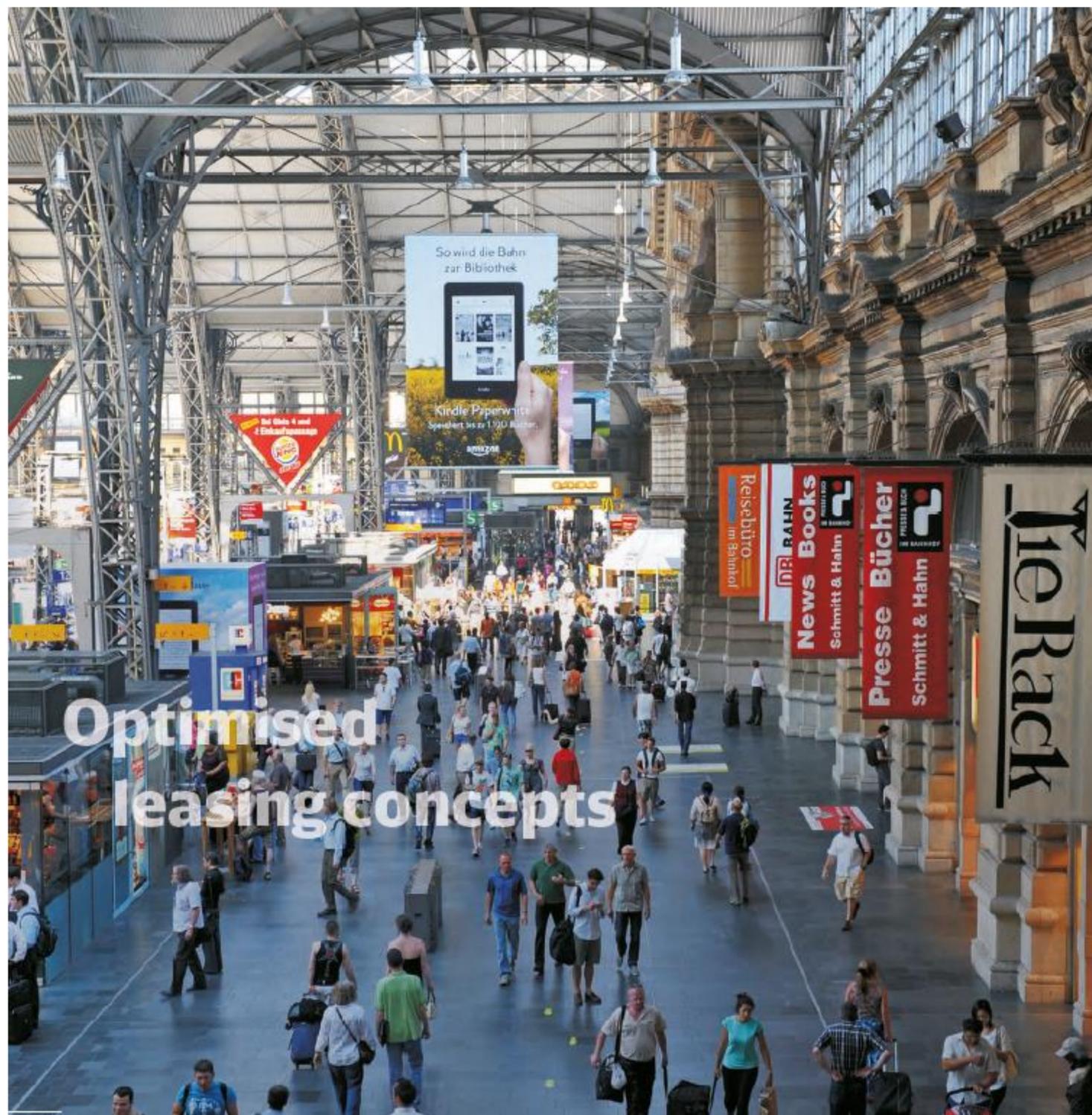


# Compras, varejo e estacionamento nas estações



# 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 ...

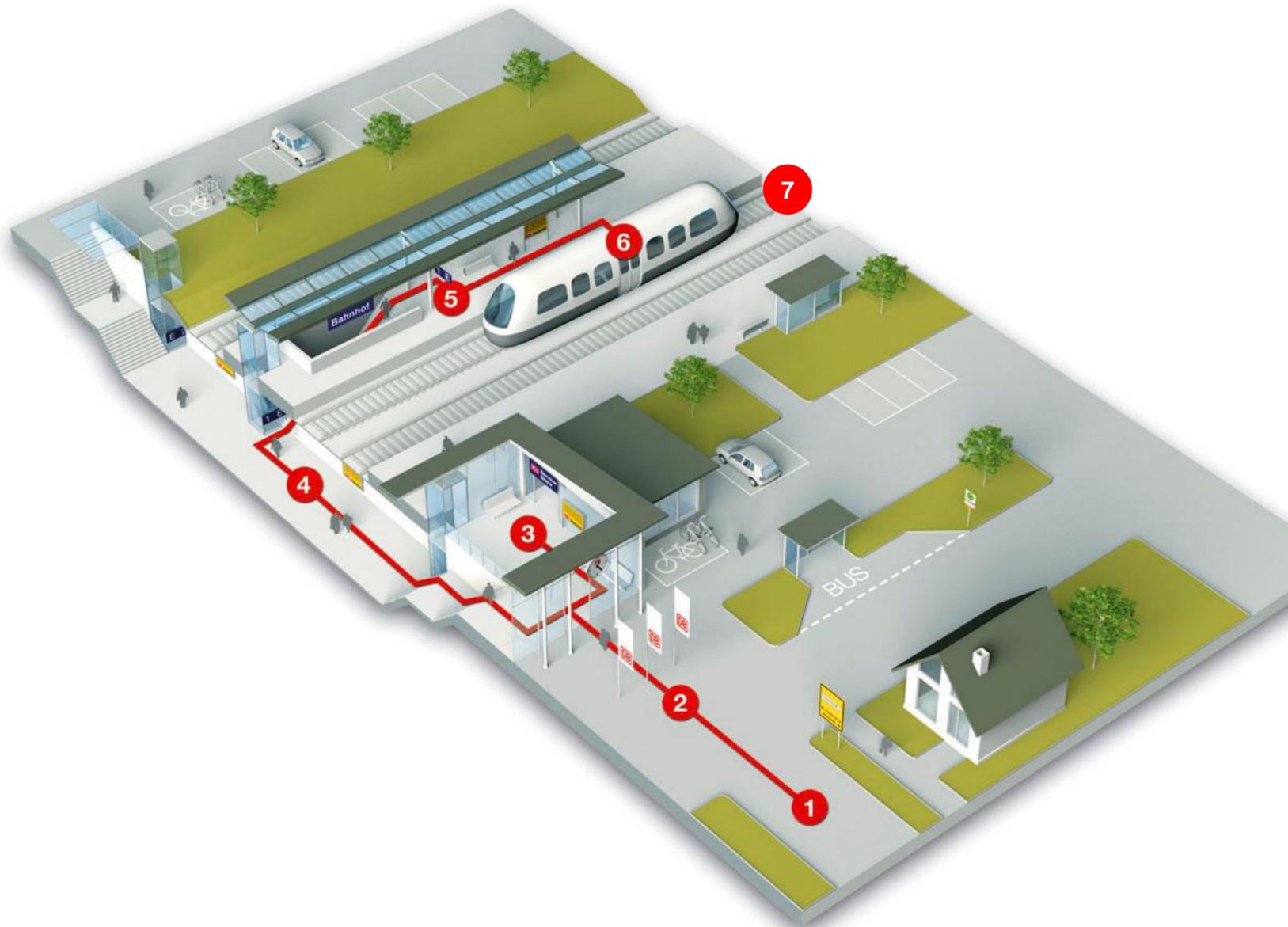


# ... e pontos de encontro no coração da cidade



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

## The seven elements of the mobility chain at the station



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

# 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 m<sup>2</sup> de área útil para locação

ECE

1,4 milhões de m<sup>2</sup>

Hahn Group

1,25 milhões de m<sup>2</sup>

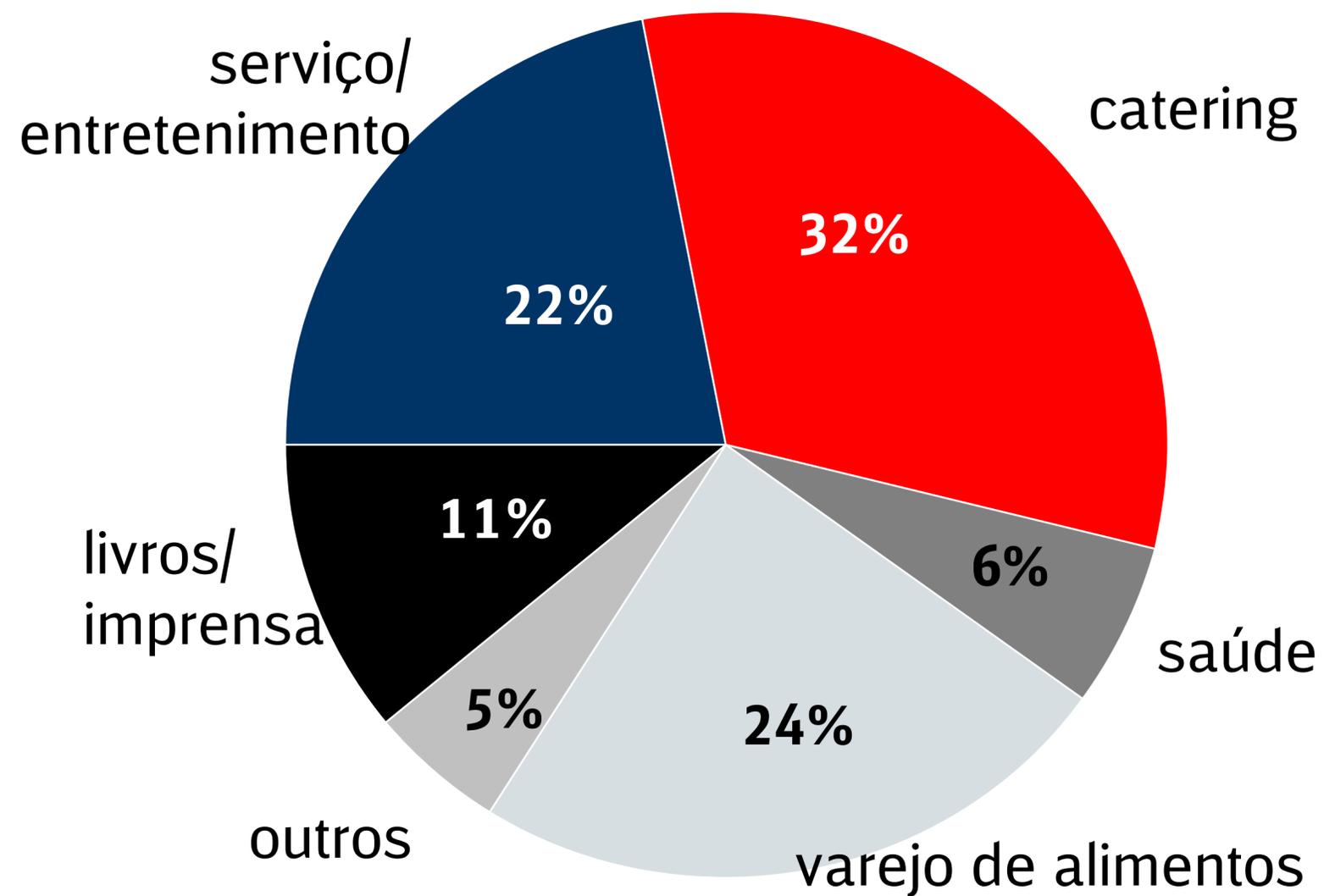
**DB Station&Service AG**

1,15 milhões de m<sup>2</sup>

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

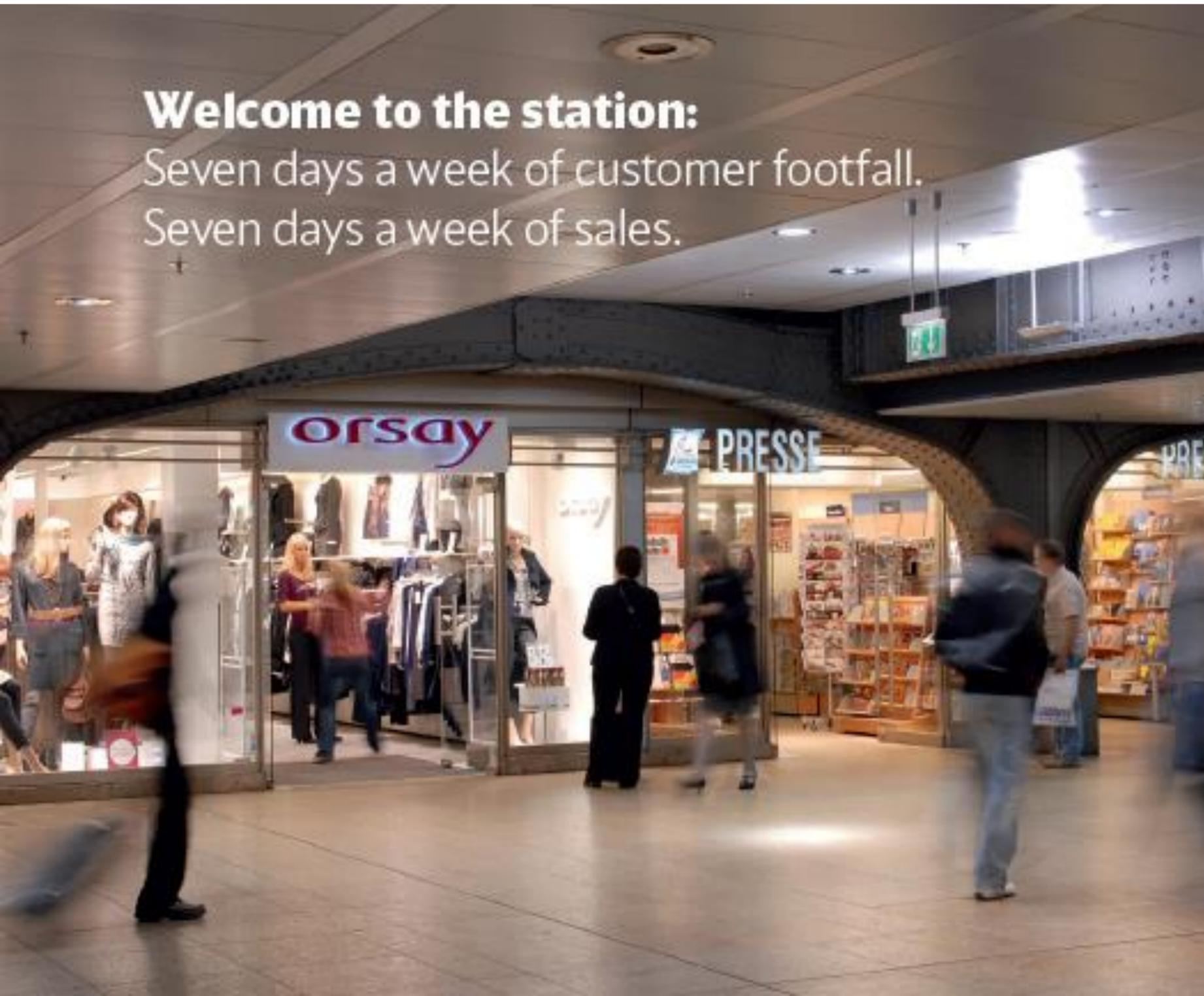


Participação da área de locação por setores, 2016

# 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

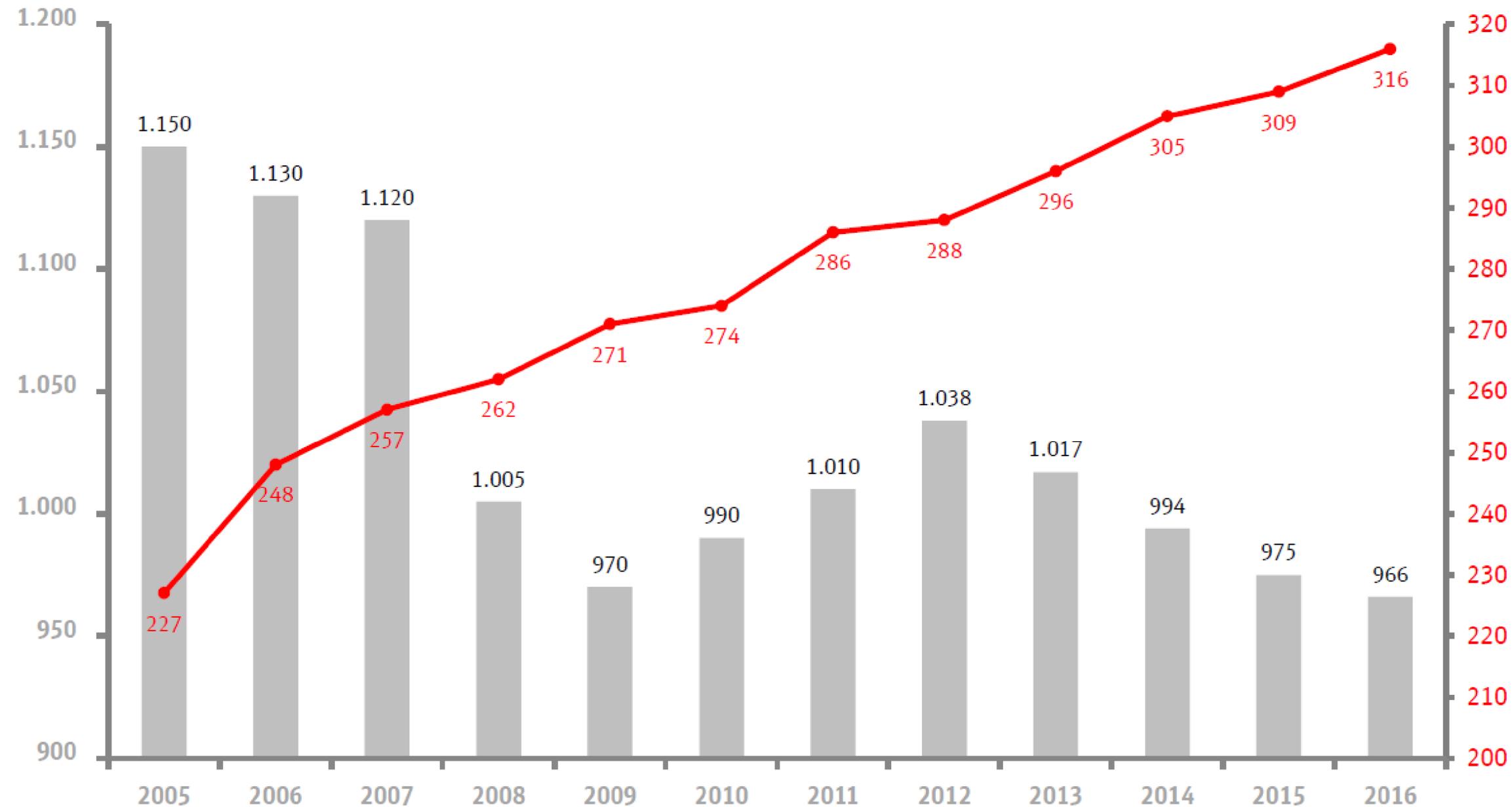
Historical **Service**

Security

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

área alugável  
(em milhares de m<sup>2</sup>)

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 m<sup>2</sup>



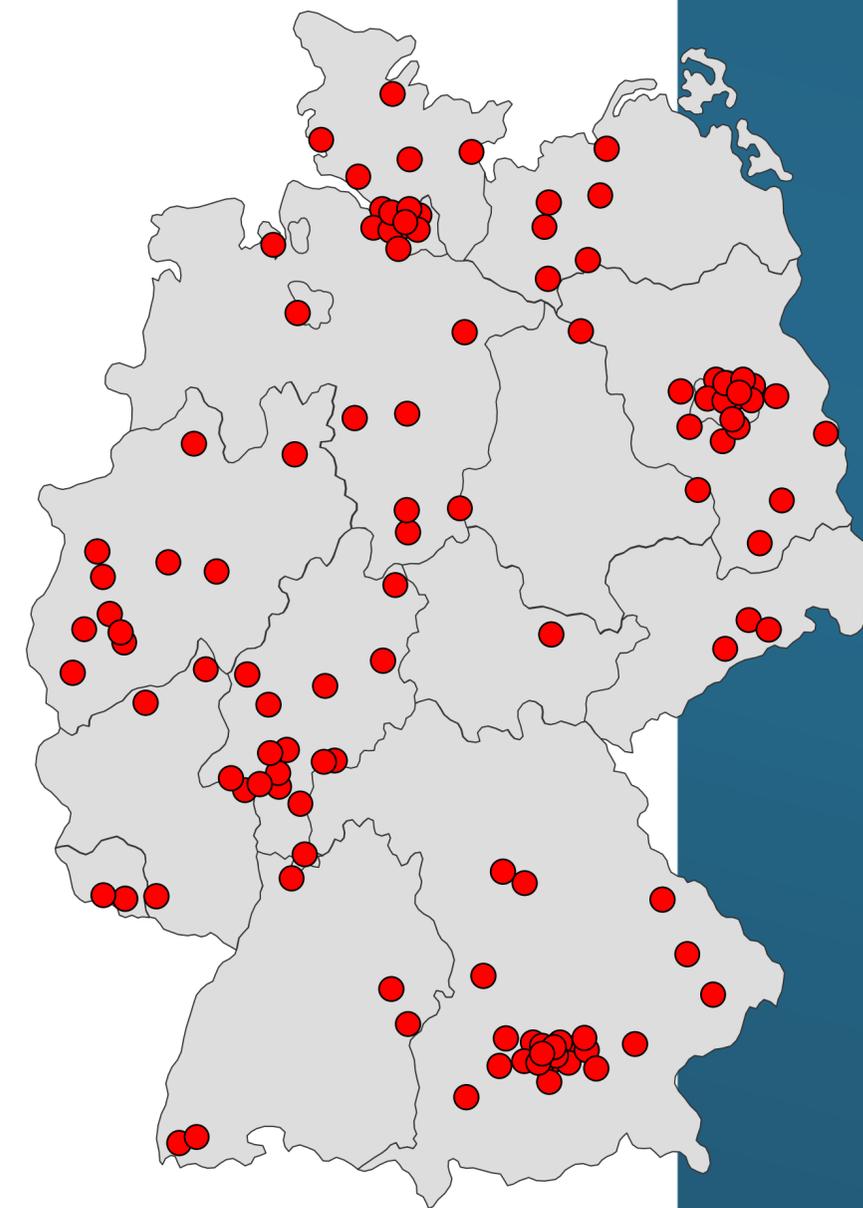
Frankfurt/Main West - 154 m<sup>2</sup>

### Fatos e números

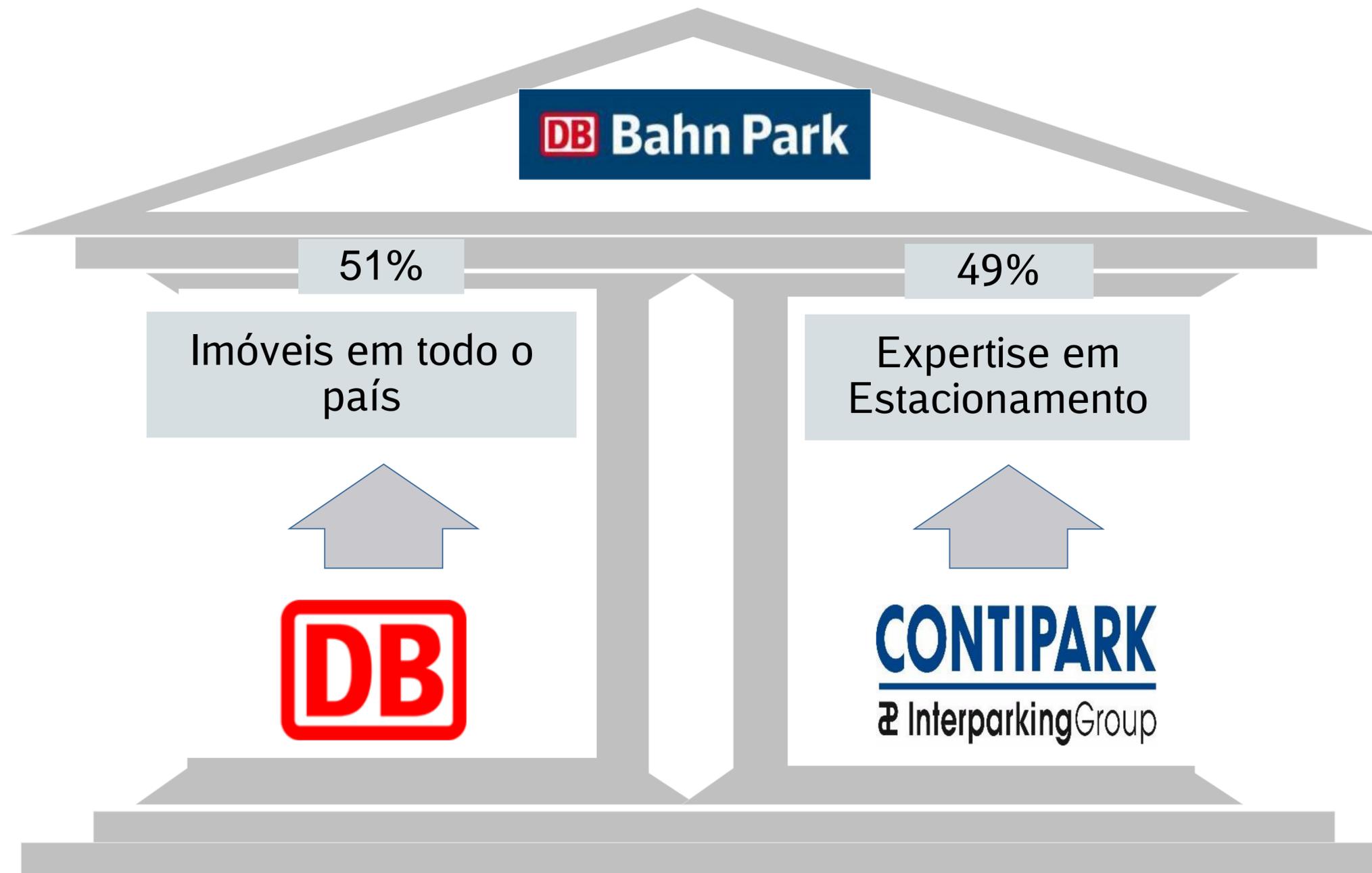
- Tamanho 20 a 200 m<sup>2</sup>
- Mais de 150 lojas

### As lojas vendem ...

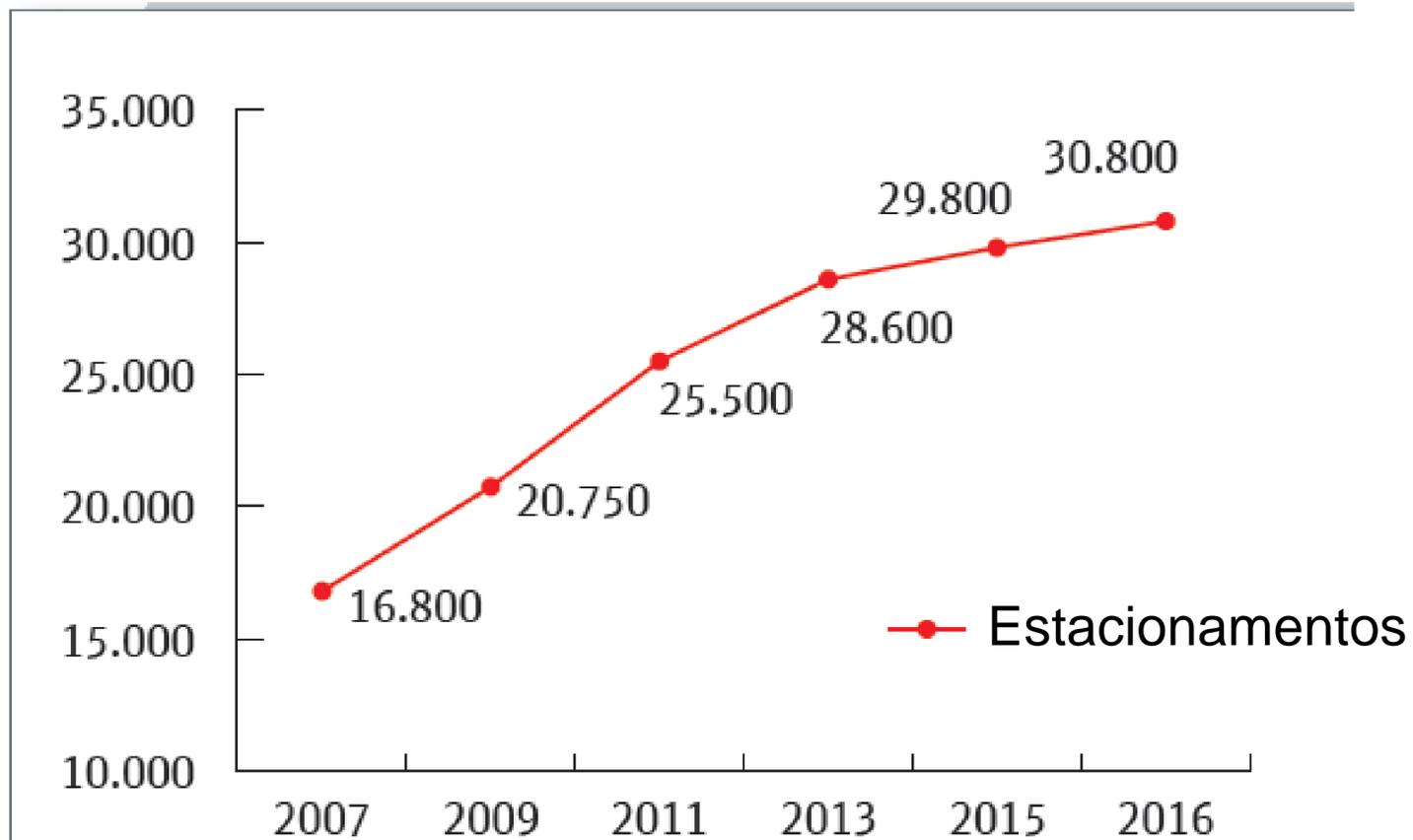
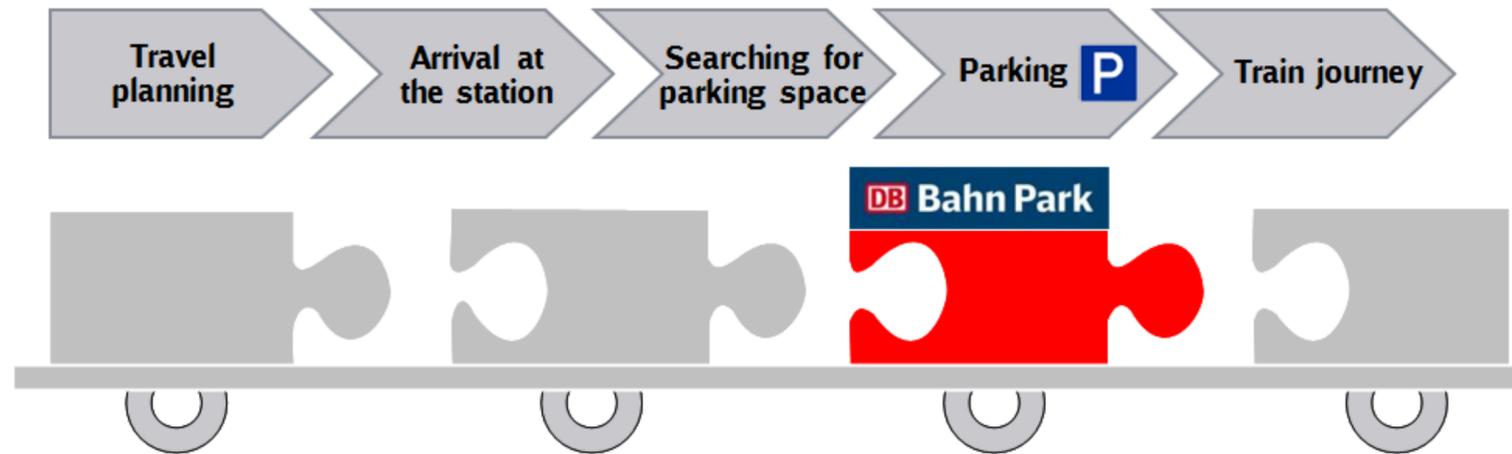
- Bilhetes (em locais selecionados)
- Café
- Lanches
- Bens comerciais
- Tabaco
- Jornais e revistas



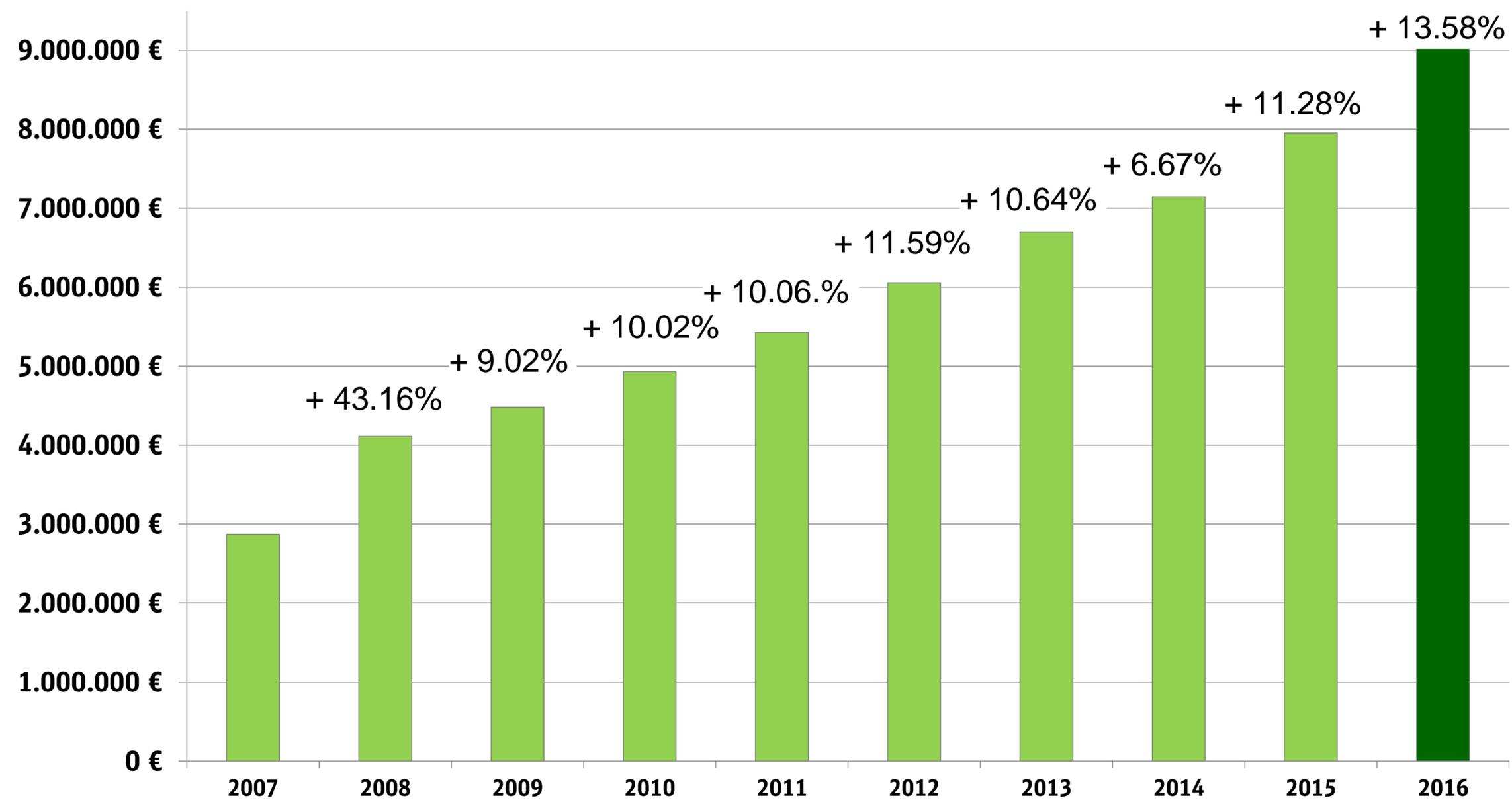
# DB Bahnpark fundada em 2006, Organização - forças estratégicas



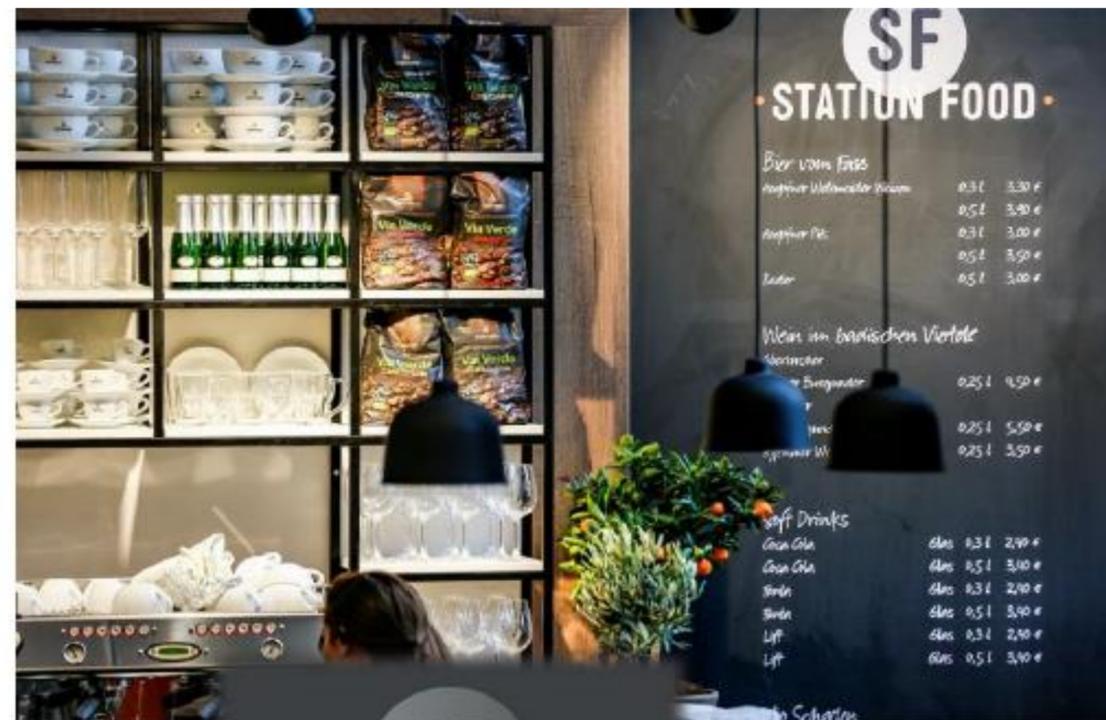
# DB Bahnpark opera mais de 300 prédios de estacionamento na Alemanha - Importância para a cadeia de transporte



# 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

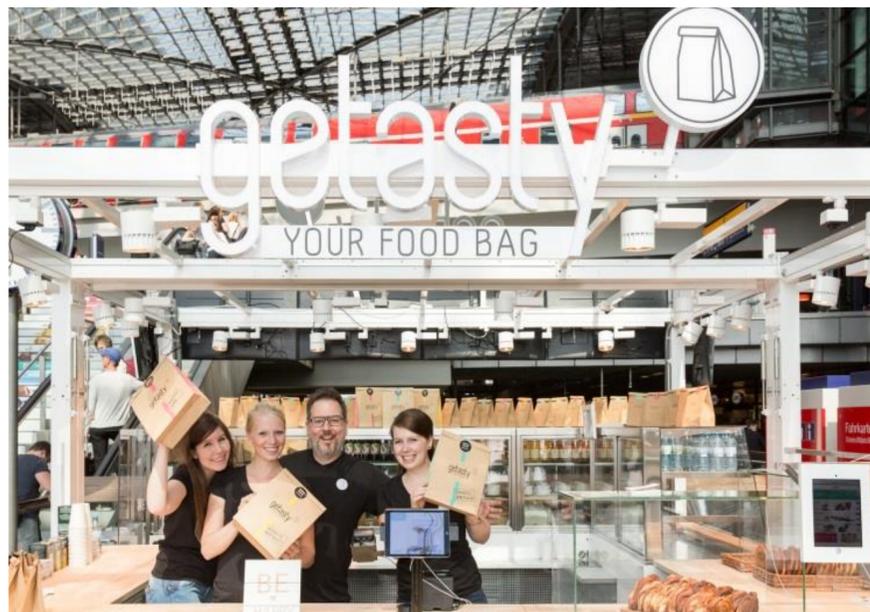
- **Lars Holzmann**  
(concepção, Online-Marketing)
- **Lisa Behn**  
(estratégia, compras)
- **Svenja Thorbeck**  
(mídia social)

## 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

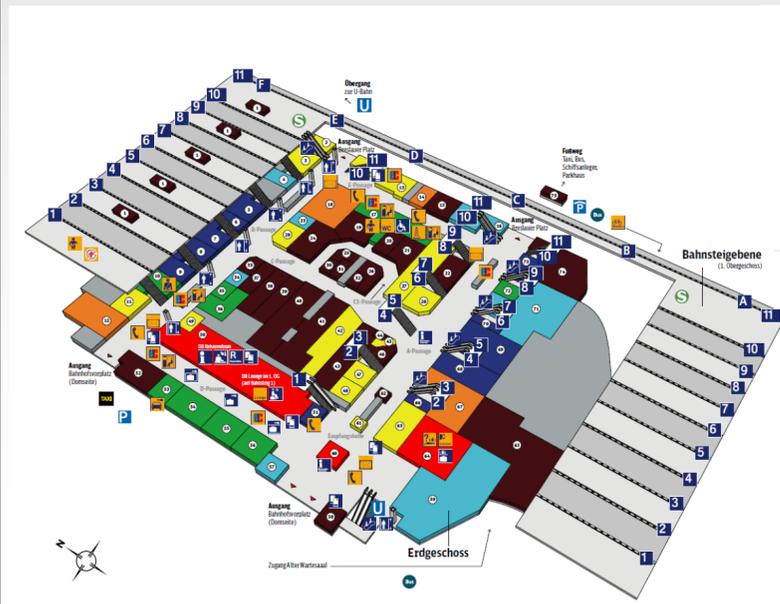
## Estação principal de Munique

~ 370.000 visitantes/dia



## Estação principal de Colônia

~310.000 visitantes/dia



## Estação principal de Hannover

~ 280.000 visitantes/dia



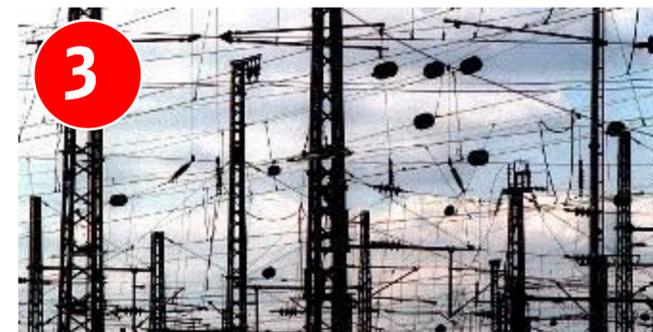
# Desafio: Construir novas áreas durante a operação



Os trens passam pelo local. !



As pessoas caminham através do canteiro de obras. !

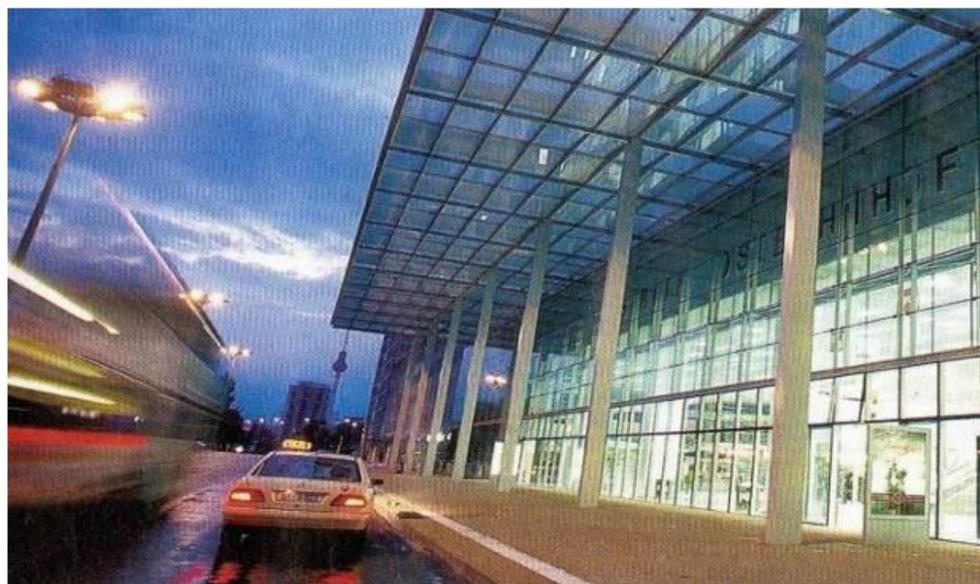


Catenária de 14.000 volts. !



Pressão de prazo, trabalho noturno e pausa coerciva. !

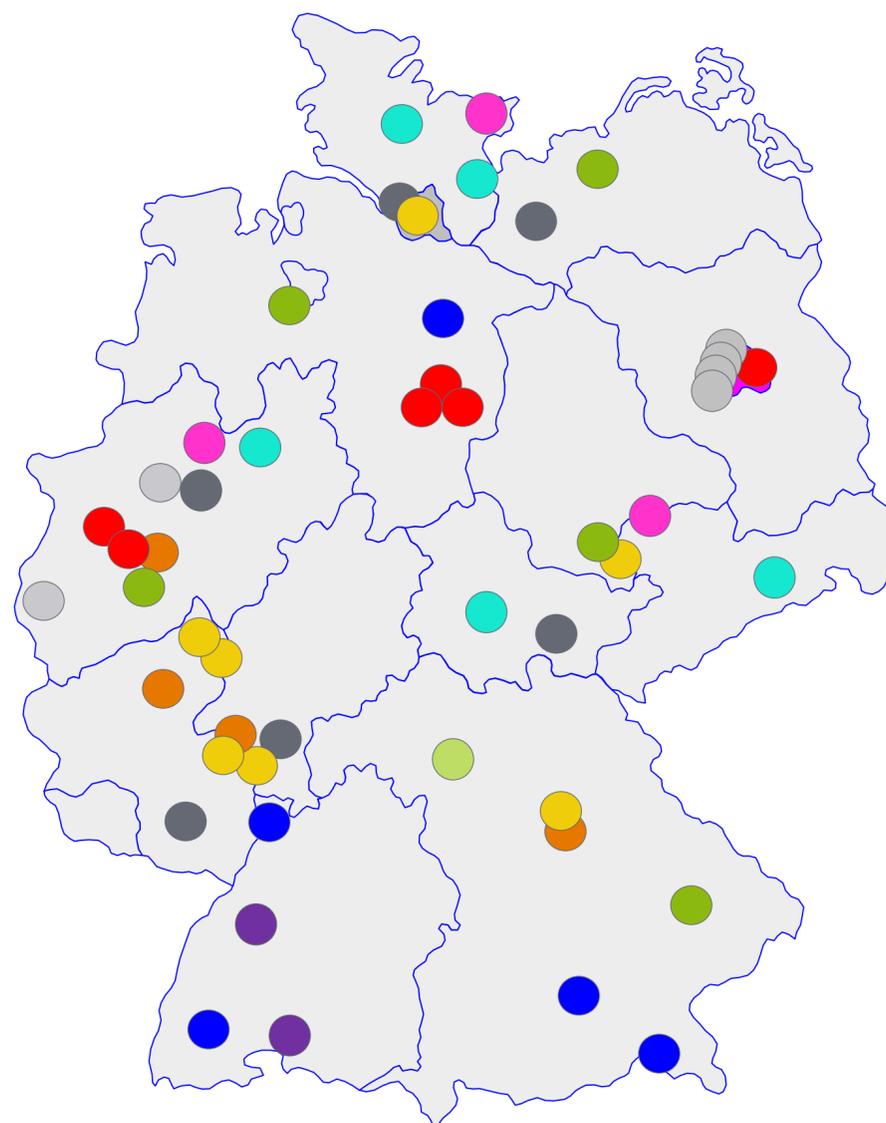
# Mais de 50 grandes projetos de estações foram realizados entre 2000 e 2010



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

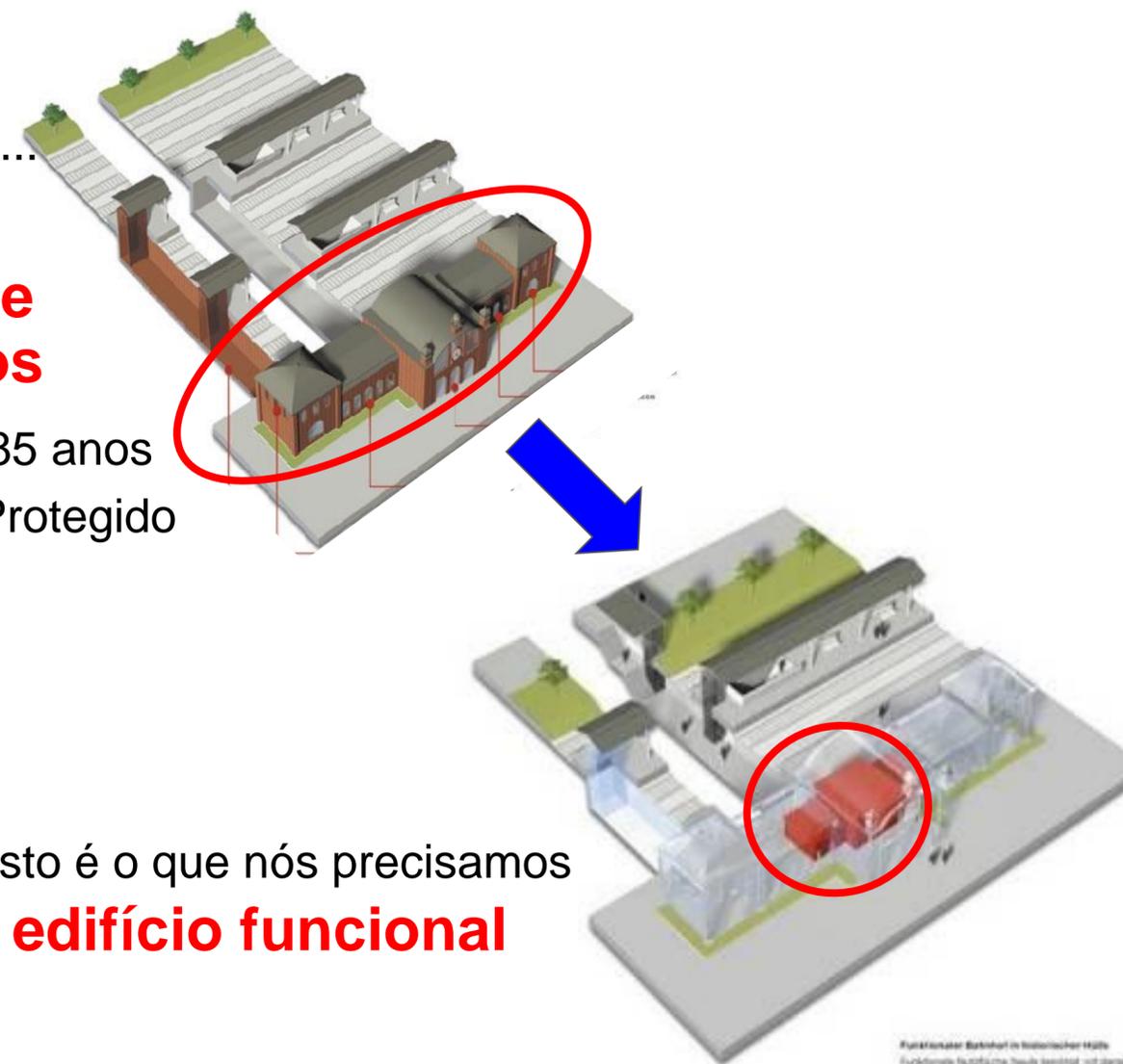
Isto é o que temos ...

### edifício histórico de passageiros

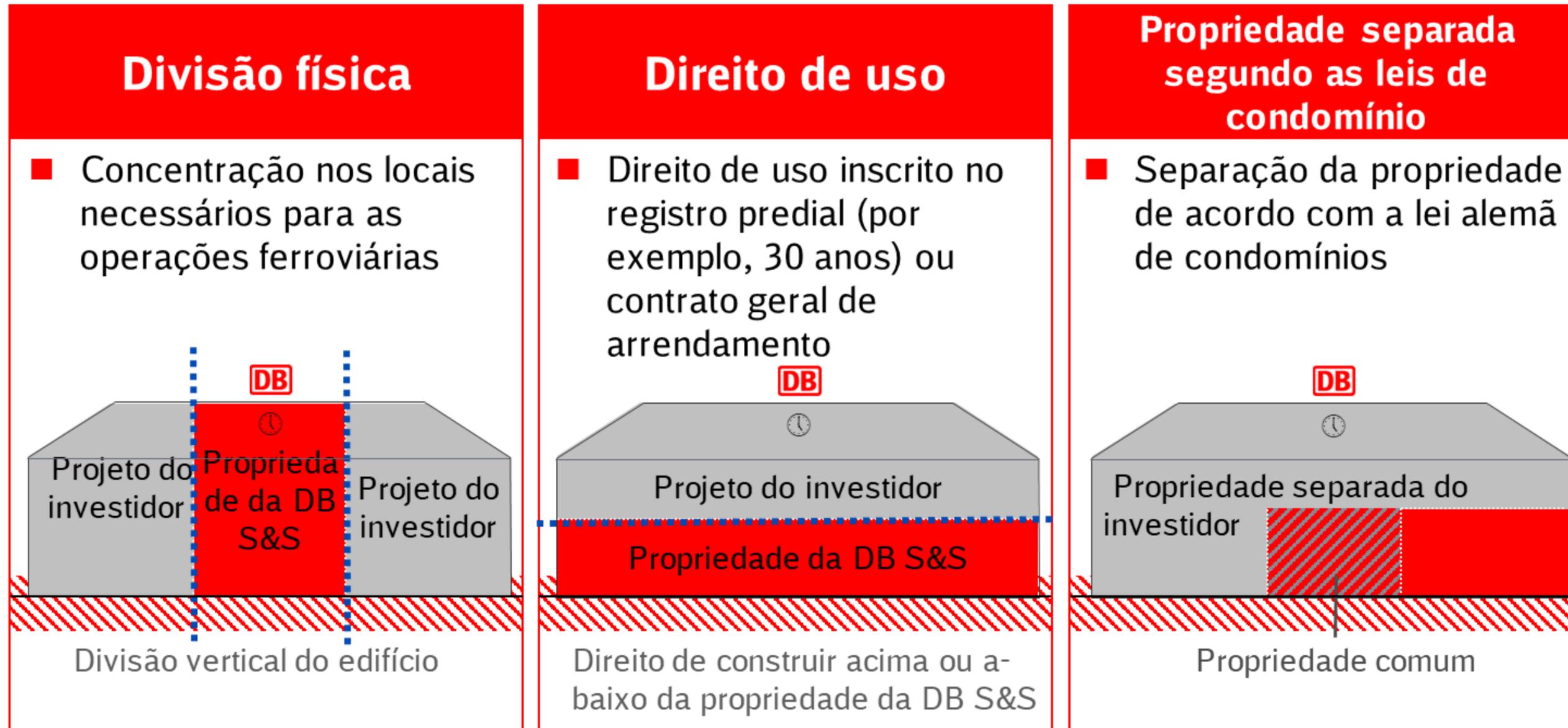
- Idade media 85 anos
- Monumento Protegido

... 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](http://www.anptrilhos.org.br)

