

# فرخوان شناسائے وجذب سرمایہ گزار

پروژه توسعه و بهره برداری مجموعه ورزشی شهدای گمنام



شرکت ورزشی، فرهنگے پرسپولیس

info@fc-perspolis.com | ۰۲۱-۸۸۶۰۹۳۸۹-۹۱



## فهرست مطالب

مقدمه .....	۲
۱. معرفی پروژه .....	۲
۲. معرفی وضعیت موجود مجموعه .....	۳
۳. اهداف، فلسفه سرمایه‌گذاری و چشم‌انداز توسعه پروژه .....	۷
۴. دامنه سرمایه‌گذاری، تعهدات اجرایی و الزامات توسعه مورد انتظار از سرمایه‌گذار .....	۸
۵. برآورد اولیه سرمایه‌گذاری، چارچوب مالی پروژه و الزامات اقتصادی مشارکت .....	۱۱
۶. مدل قراردادی، ساختار حقوقی همکاری و چارچوب مشارکت سرمایه‌گذاری (BOLT) .....	۱۲
۷. شرایط عمومی، اختصاصی، مالی و احراز صلاحیت سرمایه‌گذاران متقاضی .....	۱۴
۸. مدارک، مستندات و الزامات اطلاعاتی مورد نیاز جهت شرکت در فراخوان و احراز صلاحیت سرمایه‌گذاران .....	۱۶
۹. حقوق، اختیارات و تحفظات قانونی باشگاه در فرآیند شناسایی، ارزیابی، مذاکره، انتخاب و انعقاد قرارداد با سرمایه‌گذار .....	۱۸

### مقدمه

باشگاه پرسپولیس به‌عنوان یکی از بزرگ‌ترین، پرافتخارترین، مردمی‌ترین و اثرگذارترین نهادهای ورزشی کشور و منطقه، طی دهه‌های گذشته همواره نقش فراتر از یک باشگاه فوتبال صرف را ایفا نموده و علاوه بر حضور موفق در عرصه‌های قهرمانی، در توسعه فرهنگ ورزش حرفه‌ای، ارتقاء سرمایه اجتماعی، ایجاد نشاط عمومی و تربیت نسل‌های مختلف ورزشکاران نیز جایگاهی ممتاز و ماندگار داشته است. بدیهی است استمرار موفقیت حرفه‌ای در ورزش امروز، صرفاً متکی بر توان فنی و سرمایه انسانی نبوده و توسعه زیرساخت‌های استاندارد، ایجاد دارایی‌های مولد، بهره‌برداری اقتصادی از ظرفیت‌های فیزیکی و طراحی مدل‌های نوین سرمایه‌گذاری، به‌عنوان یکی از ارکان اصلی پایداری مالی و رقابت‌پذیری باشگاه‌های حرفه‌ای در سطح ملی و بین‌المللی شناخته می‌شود.

در همین راستا، مدیریت باشگاه با رویکردی توسعه‌محور، اقتصادی و آینده‌نگر، برنامه بازآفرینی و فعال‌سازی دارایی‌های غیرعملیاتی و زیرساخت‌های ورزشی خود را در دستور کار قرار داده است. یکی از مهم‌ترین این دارایی‌ها، مجموعه ورزشی ورزشگاه شهید گمنام واقع در جنوب شهر تهران می‌باشد که از حیث موقعیت جغرافیایی، وسعت عرصه، کاربری ورزشی، دسترسی شهری و ظرفیت توسعه آتی، از جمله دارایی‌های ارزشمند و استراتژیک باشگاه محسوب می‌گردد.

بر اساس گزارش کارشناسی رسمی انجام‌شده، این مجموعه بر عرصه‌ای به مساحت تقریبی **۱۵,۱۳۵ متر مربع** استقرار یافته و ارزش روز عرصه و اعیان آن بالغ بر **۷,۵۰۰ میلیارد ریال** برآورد گردیده است. این مجموعه در وضعیت فعلی مشتمل بر زمین فوتبال اصلی، سالن سرپوشیده چندمنظوره، مجموعه استخر سرپوشیده و ساختمان‌های اداری و خدماتی بوده، لیکن بخش قابل توجهی از زیرساخت‌های موجود به دلیل استهلاک فیزیکی، فرسودگی تجهیزات، عدم سرمایه‌گذاری مؤثر طی سال‌های گذشته و فاصله محسوس با استانداردهای حرفه‌ای روز، در حال حاضر یا از چرخه بهره‌برداری خارج شده و یا با راندمان اقتصادی و عملیاتی بسیار محدود مورد استفاده قرار می‌گیرد. به‌طور مشخص، زمین فوتبال مجموعه فاقد زیرساخت استاندارد تمرین و مسابقه حرفه‌ای بوده، پوشش چمن مصنوعی قبلی مستهلک و جمع‌آوری شده، مجموعه استخر و سالن‌های سرپوشیده نیز نیازمند بازسازی اساسی، تجهیز مجدد و به‌روزرسانی کامل تأسیسات و تجهیزات بهره‌برداری می‌باشند.

با توجه به ظرفیت ممتاز این مجموعه و همچنین ضرورت تبدیل آن به یک کمپ ورزشی حرفه‌ای، پایدار و درآمدزا، باشگاه پرسپولیس در نظر دارد با بهره‌گیری از توان فنی، مدیریتی، اجرایی و مالی بخش خصوصی توانمند، نسبت به **شناسایی، ارزیابی، مذاکره و جذب سرمایه‌گذار واجد صلاحیت** جهت اجرای پروژه جامع بازسازی، بهسازی، توسعه و بهره‌برداری اقتصادی از این مجموعه اقدام نماید.

مدل سرمایه‌گذاری مورد نظر باشگاه در این پروژه، مبتنی بر روش **BOLT (Build – Operate – Lease – Transfer)** می‌باشد. در این مدل، سرمایه‌گذار منتخب متعهد خواهد بود نسبت به انجام مطالعات تکمیلی، طراحی مفهومی و اجرایی، تأمین منابع مالی، اخذ تأییدات فنی مورد نیاز، اجرای عملیات عمرانی و تجهیزاتی، بهره‌برداری حرفه‌ای و اقتصادی در دوره توافقی، نگهداری استاندارد دارایی‌ها و نهایتاً انتقال مجموعه به باشگاه مطابق شرایط قراردادی اقدام نماید.

برآوردهای اولیه فنی و اقتصادی باشگاه نشان می‌دهد که برای رساندن مجموعه به سطح استانداردهای حرفه‌ای و قابل بهره‌برداری پایدار، حداقل سرمایه‌گذاری اولیه مورد نیاز بالغ بر **۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (یک هزار میلیارد ریال)** خواهد بود. این سرمایه‌گذاری عمدتاً در حوزه بازسازی کامل زمین فوتبال و تبدیل آن به زمین چمن طبیعی استاندارد، اجرای سیستم‌های زهکشی و آبیاری حرفه‌ای، احداث جایگاه تماشاگران و فضاهای زیرسکوئی، بازسازی کامل مجموعه استخر، نوسازی سالن‌های چندمنظوره، ارتقاء تأسیسات زیربنایی، محوطه‌سازی و ایجاد ظرفیت‌های درآمدزایی جانبی متمرکز خواهد بود.

باشگاه پرسپولیس امیدوار است از طریق این فراخوان، زمینه مشارکت سرمایه‌گذاران توانمند، خوش‌نام و دارای سابقه موفق در توسعه پروژه‌های ورزشی، عمرانی، گردشگری و بهره‌برداری اقتصادی را فراهم نموده و با ایجاد یک الگوی موفق مشارکت عمومی-خصوصی، مجموعه شهید گمنام را به یکی از شاخص‌ترین مراکز ورزشی، تمرینی و درآمدزای فوتبال کشور تبدیل نماید.

### ۱. معرفی پروژه

پروژه بازسازی، بهسازی، توسعه زیرساختی و بهره‌برداری اقتصادی مجموعه ورزشی ورزشگاه شهید گمنام یکی از مهم‌ترین پروژه‌های زیرساختی، سرمایه‌گذاری و توسعه دارایی‌های راهبردی متعلق به باشگاه پرسپولیس محسوب می‌گردد که با هدف بازآفرینی یک دارایی ارزشمند ورزشی، ارتقاء سطح خدمات ورزشی، ایجاد زیرساخت‌های حرفه‌ای مورد نیاز باشگاه و همچنین خلق جریان‌های درآمدی پایدار و بلندمدت طراحی شده است.

این پروژه بر بستر یکی از دارایی‌های ملکی ارزشمند باشگاه در جنوب شهر تهران تعریف شده است؛ مجموعه‌ای که به واسطه موقعیت جغرافیایی مناسب، دسترسی مطلوب شهری، وسعت عرصه، کاربری تثبیت‌شده ورزشی، ظرفیت توسعه کالبدی و همچنین قابلیت ایجاد کاربری‌های مکمل ورزشی، خدماتی و درآمدزا، از منظر سرمایه‌گذاری و بهره‌برداری حرفه‌ای دارای جذابیت و ارزش ویژه می‌باشد.

مطابق اسناد مالکیت و گزارش کارشناسی رسمی، این مجموعه در زمینی با مساحت تقریبی ۱۵,۱۳۵ متر مربع احداث گردیده و ارزش روز عرصه و اعیان آن بالغ بر ۷,۵۰۰ میلیارد ریال برآورد شده است. مجموعه فعلی شامل بخش‌های مختلفی از جمله زمین فوتبال اصلی، سالن چندمنظوره سرپوشیده، مجموعه استخر سرپوشیده، ساختمان‌های اداری و خدماتی، فضاهای پشتیبانی و بخش‌هایی از محوطه قابل توسعه می‌باشد. اگرچه این مجموعه طی سال‌های گذشته در مقاطع مختلف مورد بهره‌برداری قرار گرفته، لیکن بخش عمده‌ای از زیرساخت‌های موجود در حال حاضر به دلیل استهلاک فیزیکی، فرسودگی تجهیزات، عدم انطباق با استانداردهای روز ورزش حرفه‌ای، ضعف در زیرساخت‌های تاسیساتی و نبود سرمایه‌گذاری توسعه‌ای کافی، نیازمند بازسازی اساسی، بازمهندسی بهره‌برداری و نوسازی کامل می‌باشد. به‌طور مشخص، زمین فوتبال اصلی فاقد شرایط مطلوب برای تمرین و مسابقات حرفه‌ای بوده و پوشش چمن مصنوعی قبلی آن نیز مستهلک و از مدار بهره‌برداری خارج شده است. همچنین بخش‌هایی نظیر استخر سرپوشیده و سالن چندمنظوره نیز در وضعیت فعلی فاصله محسوسی با استانداردهای بهره‌برداری اقتصادی و حرفه‌ای دارند. بر همین اساس، باشگاه پرسپولیس در نظر دارد از طریق جذب سرمایه‌گذار توانمند بخش خصوصی، این مجموعه را از یک دارایی نیمه‌فعال و کم‌بازده، به یک کمپ ورزشی حرفه‌ای، چندمنظوره، مدرن و درآمدزا تبدیل نماید؛ مجموعه‌ای که بتواند همزمان پاسخگوی نیازهای تمرینی تیم‌های پایه و بزرگسال باشگاه، نیازهای آموزشی و توسعه‌ای ورزشکاران، نیازهای خدماتی و رفاهی بهره‌برداران و همچنین الزامات اقتصادی و تجاری بهره‌برداری حرفه‌ای باشد.

دامنه اجرایی این پروژه صرفاً محدود به بازسازی ظاهری یا تعمیرات مقطعی نبوده، بلکه شامل یک برنامه جامع توسعه سرمایه‌ای و بهره‌برداری بلندمدت خواهد بود که محورهای اصلی آن شامل بازطراحی کامل زمین فوتبال و تبدیل آن از چمن مصنوعی به چمن طبیعی استاندارد حرفه‌ای، اجرای کامل سیستم‌های زهکشی و آبیاری مکانیزه، احداث جایگاه تماشاگران و فضاهای زیرسکوئی، بازسازی اساسی مجموعه استخر، نوسازی کامل سالن‌های ورزشی، بازسازی ساختمان‌های اداری و خدماتی، ارتقاء تأسیسات زیربنایی، محوطه‌سازی حرفه‌ای و ایجاد ظرفیت‌های درآمدی مکمل می‌باشد.

مطالعات اولیه فنی، مقایسه پروژه‌های مشابه و برآوردهای اقتصادی باشگاه نشان می‌دهد که اجرای این پروژه برای دستیابی به استانداردهای مورد انتظار، نیازمند حداقل ۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (یک هزار میلیارد ریال) سرمایه‌گذاری اولیه می‌باشد. بدیهی است سرمایه‌گذاران می‌توانند بر اساس مدل اقتصادی، سطح توسعه پیشنهادی، امکانات تکمیلی و افق بهره‌برداری مورد نظر خود، پیشنهادات توسعه‌ای فراتر از این سطح نیز ارائه نمایند. ساختار قراردادی پیش‌بینی شده برای این پروژه بر پایه مدل (BOLT) **Transfer – Lease – Operate – Build** تعریف گردیده است. در این مدل، سرمایه‌گذار منتخب مسئولیت کامل انجام مطالعات تکمیلی، طراحی مفهومی و اجرایی، تجهیز منابع مالی، اجرای عملیات عمرانی، نصب تجهیزات، راه‌اندازی، بهره‌برداری حرفه‌ای، نگهداری استاندارد دارایی‌ها در طول دوره قرارداد و نهایتاً انتقال مجموعه در شرایط عملیاتی مطلوب به باشگاه را بر عهده خواهد داشت.

هدف نهایی از اجرای این پروژه، صرفاً نوسازی یک مجموعه ورزشی نیست؛ بلکه ایجاد یک دارایی مولد، پایدار، برندمحور و ارزش‌آفرین برای باشگاه پرسپولیس است که بتواند در افق میان‌مدت و بلندمدت، علاوه بر ارتقاء زیرساخت‌های ورزشی، سهم قابل توجهی در استقلال مالی، توسعه برند تجاری باشگاه و افزایش کیفیت خدمات حرفه‌ای ایفا نماید.

## ۲. معرفی وضعیت موجود مجموعه

مجموعه ورزشی ورزشگاه شهید گمنام یکی از دارایی‌های زیرساختی ارزشمند متعلق به باشگاه پرسپولیس بوده که طی سال‌های گذشته به‌عنوان یکی از مراکز تمرینی، خدماتی و پشتیبانی ورزشی مورد استفاده قرار گرفته است. این مجموعه از منظر موقعیت جغرافیایی، دسترسی شهری، وسعت عرصه، قابلیت توسعه کالبدی و امکان ایجاد کاربری‌های مکمل ورزشی و اقتصادی، از ظرفیت قابل توجهی برای تبدیل شدن به یک کمپ حرفه‌ای ورزشی و مرکز درآمدزای پایدار برخوردار است.

مطابق اسناد مالکیت و گزارش کارشناسی رسمی منتخب باشگاه، این مجموعه بر عرصه‌ای به مساحت تقریبی ۱۵,۱۳۵ متر مربع احداث گردیده و در پهنه کاربری **تجاری-اداری-خدماتی** قرار گرفته است که این موضوع علاوه بر کاربری اصلی ورزشی، ظرفیت قابل توجهی برای تعریف کاربری‌های مکمل اقتصادی، خدماتی و پشتیبانی نیز ایجاد می‌نماید. ارزش روز عرصه و اعیان مجموعه بر اساس آخرین ارزیابی کارشناسی بالغ بر ۷,۵۰۰ میلیارد ریال برآورد شده است که خود بیانگر جایگاه راهبردی این دارایی در سید دارایی‌های باشگاه می‌باشد.

با وجود ارزش ذاتی بالا و ظرفیت توسعه مناسب، بررسی‌های میدانی، بازدیدهای کارشناسی، ارزیابی‌های فنی و وضعیت بهره‌برداری فعلی نشان می‌دهد که بخش قابل توجهی از زیرساخت‌های موجود مجموعه طی سال‌های اخیر به دلیل فرسودگی فیزیکی، استهلاک تجهیزات، عدم سرمایه‌گذاری توسعه‌ای کافی، افزایش هزینه‌های نگهداری، ضعف در به‌روزرسانی زیرساخت‌های تاسیساتی و فاصله با استانداردهای روز ورزش حرفه‌ای، از راندمان عملیاتی و

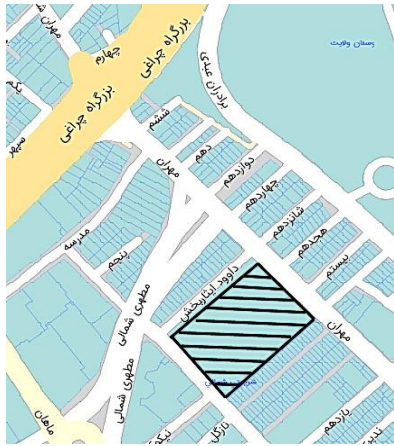
اقتصادی مطلوب فاصله گرفته‌اند. در برخی بخش‌ها نیز مجموعه عملاً از چرخه بهره‌برداری خارج شده یا با ظرفیتی محدود و غیراقتصادی مورد استفاده قرار گرفته است.

بر همین اساس، شناخت دقیق وضعیت موجود، ظرفیت‌های توسعه و نقاط ضعف زیرساختی مجموعه، یکی از مهم‌ترین پیش‌نیازهای ورود سرمایه‌گذاران و تدوین مدل اقتصادی بهینه برای این پروژه محسوب می‌گردد. وضعیت فعلی اجزای اصلی مجموعه به شرح زیر می‌باشد:

### ۱-۲. عرصه، موقعیت مکانی و ظرفیت توسعه فیزیکی

مجموعه در یکی از نقاط قابل دسترس جنوب شهر تهران واقع شده و از طریق شبکه معابر شهری، امکان دسترسی مناسبی برای ورزشکاران، کارکنان، مراجعین و بهره‌برداران بالقوه دارد. موقعیت جغرافیایی مجموعه به نحوی است که امکان استفاده همزمان برای تیم‌های حرفه‌ای، مدارس فوتبال، آکادمی‌های ورزشی، فعالیت‌های عمومی ورزشی و حتی خدمات جانبی اقتصادی را فراهم می‌نماید. از منظر کالبدی، زمین مجموعه دارای ابعاد مناسب برای توسعه چندمنظوره بوده و علاوه بر سازه‌های موجود، همچنان ظرفیت توسعه فضاهای مکمل از جمله:

- فضاهای آموزشی و آکادمیک ورزشی
- مراکز بدنسازی و بازتوانی
- فضاهای پزشکی و فیزیوتراپی
- مراکز اقامتی کوتاه‌مدت ورزشی
- واحدهای خدماتی و پذیرایی
- فروشگاه‌های تخصصی ورزشی
- فضاهای VIP و تشریفاتی
- پارکینگ و خدمات حمل‌ونقل داخلی



را دارا می‌باشد. این ویژگی موجب شده که مجموعه صرفاً یک زمین تمرینی نبوده، بلکه پتانسیل تبدیل شدن به یک **اکوسیستم کامل ورزشی-اقتصادی** را داشته باشد.

### ۲-۲. زمین فوتبال اصلی

زمین فوتبال اصلی مجموعه با مساحت تقریبی **۷,۷۰۰ متر مربع**، یکی از مهم‌ترین دارایی‌های عملیاتی مجموعه محسوب می‌شود. این زمین در گذشته با پوشش چمن مصنوعی مورد بهره‌برداری قرار گرفته، لیکن مطابق بازدید کارشناسی، پوشش قبلی به دلیل پایان عمر مفید، افت کیفیت عملکردی، کاهش ایمنی استفاده و استهلاک شدید، از مدار بهره‌برداری خارج شده و در زمان بازدید جمع‌آوری گردیده است. بررسی فنی اولیه نشان می‌دهد این بخش در وضعیت فعلی با چالش‌های متعددی مواجه است که از جمله مهم‌ترین آن‌ها می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

ضعف در زیرسازی و آماده‌سازی بستر، نبود سیستم استاندارد زهکشی و هدایت آب‌های سطحی، فقدان سیستم آبیاری حرفه‌ای، نبود زیرساخت‌های کنترل کیفیت سطح بازی، عدم وجود سیستم روشنایی حرفه‌ای مسابقاتی، فرسودگی فنس‌های پیرامونی و نبود امکانات استاندارد تماشاگری. در وضعیت فعلی، این زمین پاسخگوی نیازهای تمرینی حرفه‌ای تیم‌های باشگاهی در سطح لیگ برتر نبوده و امکان میزبانی رویدادهای حرفه‌ای، مسابقات رسمی یا کمپ‌های تمرینی باکیفیت را ندارد. بر اساس نیازسنجی فنی باشگاه، این بخش نیازمند بازطراحی کامل شامل:



- ❖ اصلاح و تثبیت بستر خاک
- ❖ اجرای لایه‌های مهندسی زیرسازی
- ❖ اجرای سیستم زهکشی و جمع‌آوری آب
- ❖ اجرای سیستم آبیاری هوشمند
- ❖ احداث چمن طبیعی استاندارد حرفه‌ای
- ❖ نصب سیستم روشنایی استاندارد
- ❖ ارتقاء تجهیزات ایمنی پیرامونی؛ می‌باشد.

### ۲-۳. جایگاه تماشاگران و فضاهای جانبی ورزشی

در حال حاضر مجموعه فاقد جایگاه تماشاگران حرفه‌ای، سکوه‌های استاندارد و زیرساخت‌های جانبی مورد نیاز برای میزبانی رویدادهای حرفه‌ای ورزشی می‌باشد. عدم وجود فضای تماشاگران، نبود امکانات رسانه‌ای، نبود اتاق‌های دوری، نبود فضاهای کنترل مسابقه، فقدان فضاهای پزشکی و امدادی، و نبود زیرساخت‌های مناسب ورود و خروج جمعیت، یکی از نقاط ضعف مهم مجموعه محسوب می‌شود. باشگاه در قالب پروژه توسعه، نیازمند احداث کامل جایگاه تماشاگران با طراحی حرفه‌ای می‌باشد که بتواند علاوه بر پاسخگویی به نیازهای ورزشی، کارکرد اقتصادی و تجاری نیز ایجاد نماید. فضاهای مورد

انتظار در این بخش شامل:



- جایگاه تماشاگران عمومی
- جایگاه VIP و میهمانان ویژه
- جایگاه رسانه و تصویربرداری
- اتاق داوران
- رختکن تیم‌ها
- کلینیک پزشکی ورزشی
- اتاق آنالیز فنی
- سالن بدنسازی
- انبار تجهیزات
- دفاتر اجرایی و مدیریتی مسابقات خواهد بود.

### ۲-۴. مجموعه استخر سرپوشیده

مجموعه استخر سرپوشیده با زیربنای تقریبی ۱,۳۲۰ متر مربع در بخش شمال غربی مجموعه واقع شده و شامل استخر اصلی، جکوزی، سونای خشک، سونای بخار، حمام سنتی، رختکن‌ها و فضاهای خدماتی وابسته می‌باشد. مطابق بازدید کارشناسی، این مجموعه در حال حاضر در وضعیت غیرفعال، متروکه و خارج از چرخه بهره‌برداری اقتصادی قرار دارد. بررسی‌های اولیه نشان می‌دهد که بخش عمده‌ای از تجهیزات تأسیساتی،

مکانیکی و برقی این مجموعه نیازمند بازسازی یا جایگزینی کامل می‌باشد. چالش‌های فعلی این بخش شامل:



- فرسودگی تجهیزات تصفیه و گردش آب
- استهلاک تجهیزات گرمایشی
- ضعف در سیستم تهویه
- فرسودگی پوشش‌های داخلی
- ضعف در ایمنی تأسیسات
- عدم انطباق با استانداردهای بهداشتی روز
- کاهش جذابیت تجاری و بهره‌برداری می‌باشد. با توجه به ظرفیت بازار ورزش‌های آبی، بازتوانی جسمانی ورزشکاران حرفه‌ای و درآمدزایی عمومی، این بخش یکی از ظرفیت‌های اقتصادی بسیار مهم پروژه محسوب می‌گردد.



**۵-۲. سالن چندمنظوره سرپوشیده**

سالن سرپوشیده چندمنظوره مجموعه با زیربنای تقریبی ۱,۱۵۲ متر مربع شامل سالن‌های قابل استفاده برای رشته‌های بسکتبال، والیبال، ورزش‌های رزمی، تمرینات بدنی و فعالیت‌های مکمل ورزشی می‌باشد. مطابق گزارش بازدید، این بخش نیز در وضعیت فعلی عملاً بهره‌برداری فعال و اقتصادی ندارد و بخشی از تجهیزات آن مستهلک یا غیربهرینه می‌باشد. مهم‌ترین چالش‌های موجود عبارتند از:

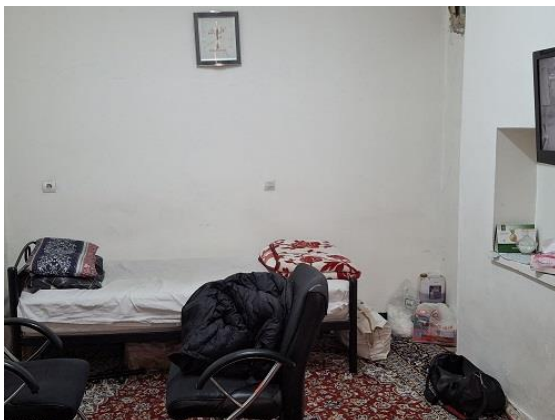
- ❖ استهلاک کفپوش‌های ورزشی
- ❖ ضعف سیستم روشنایی
- ❖ نبود سیستم تهویه استاندارد
- ❖ فرسودگی رختکن‌ها و سرویس‌های بهداشتی
- ❖ ضعف در تجهیزات ایمنی
- ❖ نبود تجهیزات نوین تمرینی

این سالن با بازسازی اصولی می‌تواند به یکی از مهم‌ترین منابع درآمدی مجموعه از طریق اجاره، برگزاری کلاس‌ها، کمپ‌ها و رویدادهای ورزشی تبدیل شود.



**۶-۲. ساختمان‌های اداری، خدماتی و پشتیبانی**

ساختمان مدیریت، بوفه، سرایداری و فضاهای اداری مجموعه با زیربنای تقریبی ۱۸۰ متر مربع در بخش ورودی مجموعه قرار گرفته‌اند. اگرچه این بخش از نظر سازه‌ای قابل استفاده می‌باشد، لیکن از منظر معماری داخلی، بهره‌وری فضایی، استانداردهای خدماتی، زیبایی بصری، تجهیزات اداری و کیفیت بهره‌برداری، نیازمند بازطراحی و نوسازی کامل می‌باشد. در پروژه توسعه، این بخش می‌تواند به مرکز فرماندهی عملیاتی مجموعه شامل؛ مدیریت مجموعه؛ واحد بهره‌برداری؛ امور مالی و اداری؛ مرکز پذیرش مشتریان؛ خدمات VIP و بازاریابی و فروش خدمات ورزشی؛ تبدیل گردد.



## ۷-۲. زیرساخت‌های تأسیساتی و محوطه

ارزیابی‌های اولیه نشان می‌دهد که زیرساخت‌های موجود در حوزه برق، آب، روشنایی محوطه، سیستم‌های مکانیکی، شبکه‌های داخلی، زهکشی، امنیت فیزیکی و منظر محیطی نیازمند بازنگری کامل می‌باشند. محوطه مجموعه نیز از منظر؛ مسیرهای دسترسی داخلی؛ پارکینگ؛ نورپردازی؛ فضای سبز؛ میلان شهری؛ تابلوهای راهنما و سیستم‌های کنترل ورود و خروج؛ نیازمند بازآفرینی کامل جهت دستیابی به استانداردهای یک کمپ حرفه‌ای می‌باشد. جمع‌بندی ارزیابی وضع موجود نشان می‌دهد که مجموعه شهید گمنام، علیرغم برخورداری از دارایی پایه بسیار ارزشمند، در وضعیت فعلی فاصله قابل توجهی با استانداردهای روز ورزش حرفه‌ای و بهره‌برداری اقتصادی دارد؛ لیکن همین فاصله، فرصت کم‌نظیری برای سرمایه‌گذاران حرفه‌ای فراهم می‌آورد تا از طریق بازسازی و توسعه هدفمند، یک دارایی ورزشی ممتاز، پایدار و درآمدزا خلق نمایند.

## ۳. اهداف، فلسفه سرمایه‌گذاری و چشم‌انداز توسعه پروژه

پروژه بازسازی، بهسازی، توسعه و بهره‌برداری اقتصادی مجموعه ورزشی ورزشگاه شهید گمنام صرفاً یک پروژه عمرانی، ساختمانی یا بازاری فیزیکی متعارف تلقی نمی‌گردد، بلکه این پروژه در نگاه راهبردی باشگاه پرسپولیس، بخشی از برنامه کلان توسعه زیرساختی، تقویت استقلال مالی، مولدسازی دارایی‌های ثابت و حرکت به سمت استانداردهای حرفه‌ای مدیریت باشگاه‌های نوین ورزشی در سطح ملی و بین‌المللی محسوب می‌شود. تحولات ساختاری در صنعت ورزش حرفه‌ای جهان نشان داده است که باشگاه‌های بزرگ و موفق، دیگر صرفاً متکی به درآمدهای ناشی از مسابقات، تبلیغات محیطی، حق پخش، اسپانسرینگ یا نقل و انتقالات نبوده و بخش قابل توجهی از پایداری مالی و مزیت رقابتی خود را از طریق توسعه دارایی‌های زیرساختی، ایجاد مراکز تفریحی استاندارد، سرمایه‌گذاری در املاک و دارایی‌های ورزشی، توسعه خدمات جانبی و خلق اکوسیستم‌های اقتصادی پیرامون برند باشگاه ایجاد می‌نمایند. در همین چارچوب، باشگاه پرسپولیس نیز با رویکردی مبتنی بر آینده‌نگری، بهره‌وری دارایی‌ها و ارزش‌آفرینی بلندمدت، تصمیم به فعال‌سازی و بازآفرینی مجموعه شهید گمنام به‌عنوان یکی از دارایی‌های ارزشمند و کمتر بهره‌برداری شده خود گرفته است. هدف از این سرمایه‌گذاری، صرفاً نوسازی چند فضای ورزشی یا بهسازی بخشی از زیرساخت‌های موجود نیست؛ بلکه هدف اصلی، خلق یک دارایی مولد، پایدار، درآمدزا، استاندارد و برندمحور است که بتواند همزمان چند مأموریت کلیدی باشگاه را در حوزه‌های ورزشی، اقتصادی، مدیریتی و اجتماعی پوشش دهد. در این چارچوب، اهداف اصلی پروژه به شرح زیر تعریف می‌گردد:

### ۱-۳. تبدیل مجموعه به کمپ ورزشی حرفه‌ای و استاندارد باشگاهی

یکی از مهم‌ترین اهداف این پروژه، ایجاد یک کمپ ورزشی حرفه‌ای، مدرن و استاندارد است که بتواند پاسخگوی نیازهای عملیاتی باشگاه در سطوح مختلف باشد. در وضعیت فعلی، بخشی از نیازهای زیرساختی باشگاه در حوزه تمرینات، آماده‌سازی، بازتوانی، آموزش و توسعه بازیکنان به صورت پراکنده یا با هزینه‌های جانبی قابل توجه تأمین می‌شود. تحقق این هدف، ضمن ارتقاء کیفیت فنی تیم‌ها، هزینه‌های عملیاتی باشگاه در بلندمدت را نیز به شکل معناداری کاهش خواهد داد.

### ۲-۳. مولدسازی دارایی‌های غیرعملیاتی باشگاه

باشگاه پرسپولیس همانند بسیاری از باشگاه‌های حرفه‌ای، مالک مجموعه‌ای از دارایی‌های فیزیکی و زیرساختی است که بخشی از آن‌ها تاکنون به ظرفیت واقعی اقتصادی خود نرسیده‌اند. مجموعه شهید گمنام نیز علی‌رغم ارزش بالای زمین، موقعیت مناسب شهری و ظرفیت توسعه قابل توجه، در سال‌های گذشته نتوانسته متناسب با ارزش ذاتی خود، بازده اقتصادی مطلوب ایجاد نماید. یکی از اهداف کلیدی این سرمایه‌گذاری، تبدیل این دارایی از یک دارایی کم‌بازده یا نیمه‌فعال به یک دارایی مولد، ارزش‌آفرین و دارای جریان نقدی پایدار می‌باشد. باشگاه در این پروژه به دنبال ایجاد ساختاری است که مجموعه بتواند در آینده، مستقل از بودجه‌های جاری باشگاه، بخشی از هزینه‌های خود و حتی بخشی از نیازهای مالی باشگاه را از محل درآمدهای عملیاتی پوشش دهد.

### ۳-۳. ارتقاء ارزش برند باشگاه

برند پرسپولیس، یکی از باارزش‌ترین برندهای ورزشی کشور محسوب می‌شود. توسعه زیرساخت‌های حرفه‌ای و ایجاد دارایی‌های مدرن، نقش مستقیمی در افزایش اعتبار، قدرت مذاکره تجاری، جذابیت سرمایه‌گذاری و ارزش برند باشگاه دارد. اجرای این پروژه باعث خواهد شد که باشگاه علاوه بر دستاوردهای ورزشی، در حوزه مدیریت دارایی و توسعه زیرساخت نیز به‌عنوان یک الگوی حرفه‌ای شناخته شود.

### ۴-۳. ایجاد ارزش افزوده برای سرمایه‌گذار

باشگاه در این پروژه صرفاً به دنبال جذب منابع مالی نیست، بلکه به دنبال ایجاد یک رابطه برد-برد و بلندمدت با سرمایه‌گذار حرفه‌ای است. سرمایه‌گذار منتخب از طریق حضور در یکی از شناخته‌شده‌ترین برندهای ورزشی کشور، امکان بهره‌مندی از مزایای متعددی را خواهد داشت؛ از جمله:

- بهره‌برداری اقتصادی از یک دارایی ارزشمند شهری
- همکاری با یکی از معتبرترین برندهای ورزشی کشور

- دسترسی به جامعه بزرگ هواداری و مشتریان بالقوه
- توسعه برند تجاری سرمایه‌گذار در بستر ورزشی
- ایجاد بازده اقتصادی میان‌مدت و بلندمدت

بنابراین این پروژه نه تنها برای باشگاه، بلکه برای سرمایه‌گذار نیز یک فرصت راهبردی و اقتصادی محسوب می‌گردد.

### ۳-۵. خلق میراث زیرساختی پایدار برای نسل‌های آینده

یکی دیگر از اهداف کلان این پروژه، ایجاد یک زیرساخت پایدار و ماندگار برای توسعه ورزش حرفه‌ای، آموزش نسل‌های آینده ورزشکاران و تقویت سرمایه اجتماعی باشگاه است. باشگاه پرسپولیس نگاه کوتاه‌مدت به این پروژه نداشته و هدف آن، ایجاد مجموعه‌ای است که بتواند طی سال‌های آینده به‌عنوان یکی از مراکز شاخص فوتبال، ورزش قهرمانی، آموزش، بازتوانی و خدمات ورزشی کشور ایفای نقش نماید.

در پایان، فلسفه اصلی این سرمایه‌گذاری را می‌توان در یک جمله خلاصه نمود: **تبدیل یک دارایی فیزیکی ارزشمند به یک اکوسیستم ورزشی-اقتصادی مولد، پایدار، حرفه‌ای و ارزش‌آفرین برای باشگاه، سرمایه‌گذار و جامعه ورزش کشور.**

### ۴. دامنه سرمایه‌گذاری، تعهدات اجرایی و الزامات توسعه مورد انتظار از سرمایه‌گذار

با توجه به نتایج حاصل از بازدیدهای میدانی، گزارش‌های کارشناسی رسمی، بررسی وضعیت فنی موجود، ظرفیت‌های توسعه کالبدی مجموعه و همچنین اهداف راهبردی باشگاه پرسپولیس در حوزه توسعه زیرساخت‌های حرفه‌ای، سرمایه‌گذار منتخب در این پروژه صرفاً به‌عنوان تأمین‌کننده منابع مالی تلقی نخواهد شد، بلکه به‌عنوان شریک توسعه‌ای و بهره‌بردار حرفه‌ای پروژه، مسئولیت طراحی، تأمین مالی، بازآفرینی، توسعه، تجهیز، راه‌اندازی، بهره‌برداری و نگهداری مجموعه را در چارچوب مدل قراردادی BOLT بر عهده خواهد داشت. انتظار باشگاه از سرمایه‌گذار منتخب، اجرای یک پروژه جامع، یکپارچه و استاندارد است که در پایان دوره احداث، مجموعه ورزشی شهید گمنام را از وضعیت فعلی به یک کمپ حرفه‌ای، اقتصادی، برندمحور و قابل رقابت در سطح ملی تبدیل نماید. برآوردهای اولیه نشان می‌دهد حجم سرمایه‌گذاری لازم برای دستیابی به سطح مطلوب استانداردها، کمتر از **۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (یک هزار میلیارد ریال)** نخواهد بود و سرمایه‌گذاران می‌بایست توانایی اثبات ظرفیت مالی و اجرایی برای تحقق این سطح از سرمایه‌گذاری را داشته باشند. دامنه سرمایه‌گذاری و تعهدات مورد انتظار از سرمایه‌گذار، حداقل شامل محورهای زیر خواهد بود:

#### ۱-۴. انجام مطالعات تکمیلی، طراحی مفهومی و تهیه اسناد اجرایی پروژه

سرمایه‌گذار منتخب مکلف خواهد بود در مرحله آغازین پروژه، نسبت به انجام کلیه مطالعات تکمیلی فنی، اقتصادی، اجرایی و بهره‌برداری اقدام نماید. این مطالعات باید مبتنی بر استانداردهای روز صنعت ورزش، ضوابط فنی مرتبط، الزامات بهره‌برداری اقتصادی و افق توسعه برند باشگاه تهیه گردد.

#### ۲-۴. بازسازی کامل زمین فوتبال اصلی و تبدیل آن به زمین چمن طبیعی استاندارد

زمین فوتبال اصلی مجموعه با مساحت تقریبی **۷,۷۰۰ متر مربع**، هسته عملیاتی پروژه محسوب می‌شود و یکی از مهم‌ترین تعهدات سرمایه‌گذار، بازسازی اساسی این بخش خواهد بود. مطابق گزارش کارشناسی، پوشش قبلی زمین مستهلک و جمع‌آوری شده و زمین در شرایط فعلی فاقد استانداردهای لازم برای بهره‌برداری حرفه‌ای می‌باشد. سرمایه‌گذار منتخب مکلف است نسبت به اجرای کامل عملیات زیر اقدام نماید:

- جمع‌آوری کامل لایه‌های فرسوده موجود
- اصلاح بستر و تثبیت خاک
- اجرای لایه‌های مهندسی زیرسازی
- اجرای سیستم زهکشی حرفه‌ای چندلایه
- اجرای شبکه جمع‌آوری آب‌های سطحی
- اجرای سیستم آبیاری هوشمند و مکانیزه
- اجرای چمن طبیعی حرفه‌ای مطابق استانداردهای مسابقاتی
- نصب سیستم نور استاندارد تمرینی و مسابقاتی
- نصب نیمکت بازیکنان و تجهیزات فنی
- اصلاح کامل فنس‌های حفاظتی پیرامونی
- ایجاد مسیرهای دسترسی تیم‌ها و عوامل اجرایی

هدف باشگاه آن است که زمین نهایی قابلیت استفاده برای تمرین تیم‌های حرفه‌ای، اردوهای آماده‌سازی، مدارس فوتبال و حتی میزبانی رویدادهای رسمی را داشته باشد.



### ۳-۴. طراحی و احداث جایگاه تماشاگران و مجموعه زیرسکوپی

در وضعیت فعلی، مجموعه فاقد جایگاه تماشاگران و فضاهای استاندارد جانبی مسابقات است. سرمایه‌گذار منتخب مکلف خواهد بود با رعایت اصول طراحی حرفه‌ای ورزشگاه‌ها، نسبت به احداث جایگاه تماشاگران و فضاهای زیرسکوپی اقدام نماید. حداقل الزامات این بخش شامل:

#### الف) جایگاه تماشاگران

- طراحی سازه‌های مقاوم و استاندارد
- ظرفیت مناسب متناسب با طرح بهره‌برداری
- صندلی‌های استاندارد
- پوشش سقف در بخش‌های مورد نیاز
- سیستم روشنایی، صوت و اعلان عمومی
- مسیرهای اضطراری و تخلیه ایمن

#### ب) فضاهای زیرسکوپی

سرمایه‌گذار مکلف است فضاهای زیرسکوپی را به‌عنوان بخش‌های بهره‌برداری عملیاتی و درآمدزا طراحی و اجرا نماید. این فضاها حداقل شامل:

- رختکن تیم میزبان و میهمان
- اتاق داوران
- اتاق پزشکی و کمک‌های اولیه
- سالن بدنسازی و آماده‌سازی جسمانی
- اتاق آنالیز فنی
- انبار تجهیزات
- اتاق رسانه و تصویربرداری
- دفاتر اجرایی مسابقات
- سرویس‌های بهداشتی عمومی

خواهد بود.

### ۴-۴. بازسازی کامل مجموعه استخر و فضاهای آب‌درمانی

مجموعه استخر موجود با زیربنای تقریبی ۱,۳۲۰ متر مربع در حال حاضر غیرفعال و خارج از چرخه بهره‌برداری است. سرمایه‌گذار منتخب موظف خواهد بود نسبت به بازسازی اساسی و تجهیز مجدد این مجموعه اقدام نماید. دامنه کار این بخش شامل:

- بازسازی کامل سازه‌های در صورت نیاز
- بازسازی کاسه استخر
- بازسازی جکوزی، سونا و حمام سنتی
- تعویض کامل سیستم تصفیه آب
- نصب تجهیزات گرمایشی و تهویه جدید
- اجرای سیستم کنترل کیفیت آب
- بازسازی کامل رختکن‌ها و سرویس‌ها
- ارتقاء تجهیزات ایمنی و بهداشتی
- طراحی مجدد فضاهای رفاهی و خدماتی

هدف این بخش، ایجاد یک مرکز حرفه‌ای آب‌درمانی، بازتوانی و بهره‌برداری اقتصادی عمومی و تخصصی می‌باشد.

### ۵-۴. بازسازی و تجهیز سالن چندمنظوره ورزشی

سالن سرپوشیده چندمنظوره مجموعه نیز در وضعیت فعلی نیازمند بازسازی اساسی می‌باشد. سرمایه‌گذار موظف است این بخش را به یک مرکز ورزشی فعال، استاندارد و قابل بهره‌برداری اقتصادی تبدیل نماید. حداقل دامنه عملیات شامل:

- اصلاح سازه‌های در صورت نیاز
- تعویض کامل کفپوش‌های ورزشی
- اجرای نورپردازی حرفه‌ای



- اجرای سیستم تهویه مطبوع
- بازسازی رختکن‌ها و سرویس‌ها
- تجهیز سالن‌های تمرینی
- نصب تجهیزات ایمنی و اطفاء حریق
- بهسازی نمای داخلی و خارجی

#### ۴-۶. بازسازی ساختمان‌های اداری، خدماتی و پشتیبانی

سرمایه‌گذار مکلف است کلیه ساختمان‌های اداری و خدماتی مجموعه را با رویکرد بهره‌برداری حرفه‌ای بازسازی و نوسازی نماید. این بخش شامل:

- بازطراحی معماری داخلی
- تجهیز دفاتر مدیریتی
- ایجاد بخش پذیرش و امور مشتریان
- ایجاد فضای خدمات VIP
- تجهیز بوفه و خدمات پذیرایی
- تجهیز اتاق جلسات و مدیریت مجموعه
- ایجاد مرکز کنترل و مانیتورینگ مجموعه؛ خواهد بود.

#### ۴-۷. توسعه محوطه، پارکینگ و زیرساخت‌های عمومی

محوطه فعلی مجموعه نیازمند بازآفرینی کامل است. سرمایه‌گذار موظف است نسبت به طراحی و اجرای کامل زیرساخت‌های محیطی اقدام نماید. این بخش شامل:

- اصلاح معابر داخلی
- طراحی و اجرای پارکینگ
- محوطه‌سازی حرفه‌ای
- نورپردازی شبانه
- فضای سبز و منظر شهری
- تابلوهای راهنما و هویت بصری باشگاه
- سیستم‌های کنترل ورود و خروج
- دوربین‌های نظارتی و امنیتی

#### ۴-۸. تأسیسات زیربنایی و زیرساخت‌های فنی

سرمایه‌گذار موظف است کلیه زیرساخت‌های برقی، مکانیکی و هوشمندسازی مجموعه را مطابق استانداردهای روز بازطراحی و اجرا نماید. این بخش شامل:

- برق‌رسانی و تابلوهای برق جدید
- سیستم‌های پشتیبان برق اضطراری
- شبکه آب و فاضلاب
- سیستم‌های گرمایش و سرمایش
- سیستم اعلام و اطفاء حریق
- شبکه مخابراتی و اینترنت داخلی
- سیستم‌های هوشمندسازی و کنترل مرکزی

#### ۴-۹. بهره‌برداری، نگهداری و انتقال نهایی

سرمایه‌گذار منتخب علاوه بر احداث و تجهیز، موظف خواهد بود در طول دوره بهره‌برداری نسبت به نگهداری کامل مجموعه مطابق استانداردهای حرفه‌ای اقدام نماید. این تعهد شامل:

- ❖ نگهداری مستمر زیرساخت‌ها
- ❖ تعمیرات پیشگیرانه و اصلاحی

- ❖ حفظ کیفیت خدمات
- ❖ ارتقاء مستمر تجهیزات در صورت نیاز
- ❖ حفظ ارزش اقتصادی و فیزیکی دارایی

خواهد بود و در پایان دوره بهره‌برداری، مجموعه باید در شرایط عملیاتی مطلوب، ایمن، استاندارد و قابل بهره‌برداری به باشگاه منتقل گردد. در مجموع، انتظار باشگاه از سرمایه‌گذار صرفاً اجرای عملیات عمرانی نیست، بلکه خلق یک دارایی ورزشی-اقتصادی پایدار، حرفه‌ای و ارزش‌آفرین است که بتواند برای سال‌های آینده به یکی از مهم‌ترین مراکز زیرساختی و درآمدی باشگاه پرسپولیس تبدیل گردد.

## **۵. بر آورد اولیه سرمایه‌گذاری، چارچوب مالی پروژه و الزامات اقتصادی مشارکت**

با توجه به بررسی‌های اولیه صورت‌گرفته توسط مدیریت باشگاه پرسپولیس، بازدیدهای میدانی، مطالعات مقدماتی فنی، وضعیت فعلی زیرساخت‌های موجود در مجموعه ورزشی ورزشگاه شهید گمنام، گزارش رسمی ارزیابی‌های موجود، مقایسه با پروژه‌های مشابه ورزشی در کشور و همچنین در نظر گرفتن استانداردهای مورد نیاز جهت تبدیل این مجموعه به یک کمپ ورزشی حرفه‌ای و درآمدزا، برآورد اولیه سرمایه‌گذاری مورد نیاز جهت اجرای کامل پروژه، حداقل مبلغ ۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (یک هزار میلیارد ریال) تعیین گردیده است. بدیهی است رقم فوق صرفاً به‌عنوان حداقل کف سرمایه‌گذاری مورد انتظار باشگاه تلقی شده و بر پایه مفروضات فعلی پروژه، شرایط فنی موجود، نرخ‌های جاری بازار ساخت، هزینه تجهیزات تخصصی ورزشی، هزینه‌های مرتبط با بازسازی تأسیسات و همچنین الزامات توسعه زیرساخت‌های جدید محاسبه گردیده است. از این رو سرمایه‌گذاران متقاضی باید توجه داشته باشند که بسته به سطح طراحی پیشنهادی، کیفیت متریکال مصرفی، ظرفیت توسعه فضاهای جانبی، امکانات مکمل درآمدزا، مدت زمان اجرای پروژه، نوسانات بازار مصالح و تجهیزات و همچنین سطح استانداردهای اجرایی مورد نظر، حجم نهایی سرمایه‌گذاری می‌تواند از رقم پایه اعلام‌شده فراتر رود.

باشگاه پرسپولیس انتظار دارد سرمایه‌گذاران متقاضی، این پروژه را صرفاً از منظر اجرای یک پروژه ساختمانی یا عمرانی ارزیابی ننموده، بلکه آن را به‌عنوان یک پروژه سرمایه‌گذاری زیرساختی میان‌مدت و بلندمدت با قابلیت خلق جریان‌های نقدی پایدار مورد تحلیل قرار دهند؛ چرا که ماهیت این پروژه، ترکیبی از توسعه زیرساخت ورزشی، بهره‌برداری تجاری، ارزش‌آفرینی برند و خلق دارایی مولد است. بر اساس تحلیل‌های اولیه باشگاه، منابع سرمایه‌گذاری پیش‌بینی‌شده عمدتاً در حوزه‌های زیر متمرکز خواهد بود:

### **۱-۵. سرمایه‌گذاری در بازسازی و توسعه زمین فوتبال اصلی**

### **۲-۵. سرمایه‌گذاری در احداث جایگاه تماشاگران و فضاهای زیرسکوپی**

### **۳-۵. سرمایه‌گذاری در بازسازی مجموعه استخر و فضاهای آب‌درمانی**

### **۴-۵. سرمایه‌گذاری در بازسازی سالن‌های چندمنظوره**

### **۵-۵. سرمایه‌گذاری در تأسیسات زیربنایی و محوطه‌سازی**

### **۶-۵. سرمایه در گردش اولیه بهره‌برداری**

سرمایه‌گذار موظف خواهد بود علاوه بر سرمایه‌گذاری ثابت، منابع کافی برای راه‌اندازی و بهره‌برداری اولیه پروژه را نیز پیش‌بینی نماید. این بخش شامل؛ هزینه‌های جذب نیروی انسانی؛ آموزش و راه‌اندازی تیم بهره‌برداری؛ هزینه‌های بازاریابی و برندینگ اولیه؛ هزینه‌های پیش‌راه‌اندازی؛ هزینه‌های تعمیرات اولیه و نگهداری و هزینه‌های بیمه، مجوزها و خدمات تخصصی می‌باشد.

### **۷-۵. چارچوب تأمین مالی مورد انتظار از سرمایه‌گذار**

باشگاه انتظار دارد سرمایه‌گذاران متقاضی دارای توانایی تأمین مالی واقعی و قابل اتکا برای اجرای پروژه باشند. لذا سرمایه‌گذار باید بتواند منابع مالی خود را از محل ترکیبی از موارد زیر اثبات نماید؛ آورده نقدی مستقیم سهامداران؛ منابع داخلی شرکت؛ تسهیلات بانکی یا اعتباری؛ منابع بازار سرمایه؛ خطوط اعتباری شرکتی مالی و یا سرمایه‌گذاری مشترک با کنسرسیوم‌های تخصصی؛ باشگاه این اختیار را خواهد داشت که اصالت، کفایت و قابلیت دسترسی به منابع مالی پیشنهادی را از طریق بررسی اسناد مالی، صورت‌های مالی حسابرسی‌شده، گردش حساب، گواهی تمکن مالی و سوابق اعتباری بررسی نماید.

### **۸-۵. افق بازگشت سرمایه و مدل اقتصادی پروژه**

مطالعات اولیه باشگاه نشان می‌دهد با طراحی صحیح مدل بهره‌برداری، ایجاد تنوع در جریان‌های درآمدی، مدیریت حرفه‌ای عملیات و استفاده از ظرفیت برند پرسپولیس، پروژه از منظر اقتصادی قابلیت ایجاد بازدهی مناسب میان‌مدت و بلندمدت را دارا می‌باشد. بازگشت سرمایه سرمایه‌گذار عمدتاً از محل درآمدهای ناشی از؛ بهره‌برداری از سالن‌های ورزشی؛ بهره‌برداری از استخر؛ خدمات پزشکی و بازتوانی؛ تبلیغات محیطی؛ فروش خدمات باشگاهی؛ رویدادهای ورزشی و تجاری و خدمات پذیرایی و رفاهی قابل تحقق خواهد بود. بر همین اساس، سرمایه‌گذاران می‌بایست در پیشنهادات خود، مدل اقتصادی، نرخ بازده مورد انتظار، دوره بازگشت سرمایه، تحلیل حساسیت و ساختار پیشنهادی بهره‌برداری را به‌صورت شفاف ارائه نمایند. در جمع‌بندی،

باشگاه پرسپولیس این پروژه را صرفاً یک پروژه عمرانی تلقی نکرده، بلکه آن را یک فرصت سرمایه‌گذاری راهبردی در یکی از ارزشمندترین برندهای ورزشی کشور می‌داند و انتظار دارد سرمایه‌گذاران متقاضی نیز با همین نگاه بلندمدت، حرفه‌ای و توسعه‌محور وارد فرآیند رقابتی این فراخوان گردند.

## ۶. مدل قراردادی، ساختار حقوقی همکاری و چارچوب مشارکت سرمایه‌گذاری (BOLT)

با توجه به ماهیت زیرساختی پروژه، ارزش بالای دارایی پایه، ضرورت حفظ مالکیت بلندمدت دارایی‌های باشگاه، نیاز به سرمایه‌گذاری قابل توجه اولیه، لزوم انتقال بخش مهمی از ریسک‌های اجرایی و بهره‌برداری به بخش خصوصی، و همچنین ضرورت ایجاد انگیزه اقتصادی کافی برای سرمایه‌گذار جهت توسعه، بهره‌برداری حرفه‌ای و نگهداری مستمر مجموعه، باشگاه پرسپولیس ساختار همکاری این پروژه را بر مبنای مدل **Operate – Build – Transfer – Lease** (BOLT) تعریف نموده است. این مدل یکی از شناخته‌شده‌ترین روش‌های مشارکت عمومی-خصوصی در پروژه‌های زیرساختی، ورزشی، شهری و دارایی‌محور محسوب می‌شود که در آن، سرمایه‌گذار ضمن تأمین منابع مالی و اجرای کامل پروژه، برای مدت مشخصی از حق بهره‌برداری اقتصادی، مدیریتی و عملیاتی از پروژه برخوردار شده و پس از پایان دوره قرارداد، کلیه دارایی‌های ایجادشده، توسعه‌یافته یا بازسازی‌شده را مطابق شرایط قراردادی و در وضعیت عملیاتی مطلوب به کارفرما منتقل می‌نماید. باشگاه پرسپولیس با انتخاب این مدل، به دنبال ایجاد یک رابطه صرفاً پیمانکاری یا ساخت‌وساز کوتاه‌مدت نیست، بلکه هدف، شکل‌گیری یک **مشارکت توسعه‌ای بلندمدت، مبتنی بر منافع مشترک، تقسیم ریسک منطقی و خلق ارزش پایدار** میان باشگاه و سرمایه‌گذار می‌باشد.

### ۱-۶. فلسفه انتخاب مدل BOLT در این پروژه

انتخاب مدل BOLT برای مجموعه ورزشی ورزشگاه شهید گمنام مبتنی بر چند ملاحظه کلیدی اقتصادی، حقوقی و عملیاتی بوده است. اول آنکه باشگاه پرسپولیس مالک یکی از ارزشمندترین برندهای ورزشی کشور و دارنده دارایی ملکی ارزشمند این مجموعه می‌باشد و حفظ مالکیت بلندمدت دارایی برای باشگاه، یک اصل غیرقابل مذاکره محسوب می‌شود. بر همین اساس، مدل‌هایی که منجر به انتقال مالکیت زمین یا واگذاری دائمی حقوق عینی به اشخاص ثالث گردد، مورد نظر باشگاه نمی‌باشد. دوم آنکه پروژه حاضر صرفاً یک پروژه ساختمانی ساده نیست و برای تبدیل وضعیت فعلی مجموعه به یک کمپ حرفه‌ای، نیازمند سرمایه‌گذاری قابل توجه، مدیریت تخصصی، نگهداری مستمر، توسعه بازار، بازاریابی عملیاتی و خلق جریان‌های درآمدی پایدار می‌باشد؛ لذا حضور یک سرمایه‌گذار با نگاه میان‌مدت و بلندمدت ضروری است. سوم آنکه در مدل BOLT، بخش قابل توجهی از ریسک‌های مرتبط با طراحی، ساخت، تجهیز، بهره‌برداری، تعمیر و نگهداری و حتی بخشی از ریسک‌های بازار، به سرمایه‌گذار منتقل می‌گردد که این موضوع منجر به کاهش فشار سرمایه‌ای مستقیم بر باشگاه و افزایش کارایی اجرایی پروژه خواهد شد. در نهایت، این مدل این امکان را فراهم می‌سازد که در پایان دوره بهره‌برداری، باشگاه مالک مجموعه‌ای به مراتب ارزشمندتر، استانداردتر، توسعه‌یافته‌تر و دارای زیرساخت‌های حرفه‌ای باشد.

### ۲-۶. ساختار کلی قرارداد

قرارداد نهایی میان باشگاه پرسپولیس و سرمایه‌گذار منتخب، یک قرارداد جامع مشارکت سرمایه‌گذاری و بهره‌برداری خواهد بود که کلیه ابعاد حقوقی، مالی، فنی، عملیاتی، کنترلی و انتقال نهایی دارایی را پوشش خواهد داد. ساختار کلی قرارداد در چهار مرحله اصلی تعریف می‌شود:

#### مرحله اول: طراحی و آماده‌سازی

در این مرحله، سرمایه‌گذار پس از انتخاب نهایی و انعقاد قرارداد، مکلف خواهد بود نسبت به انجام کلیه اقدامات مقدماتی پروژه اقدام نماید؛ از جمله؛ انجام مطالعات تکمیلی فنی و اقتصادی؛ بررسی وضعیت سازه‌های موجود؛ تهیه طرح جامع توسعه؛ طراحی مفهومی، معماری، سازه‌ای و تأسیساتی؛ تهیه اسناد اجرایی؛ تهیه برنامه زمان‌بندی اجرایی؛ اخذ تأییدات فنی مورد نیاز از باشگاه؛ اخذ مجوزهای قانونی و اجرایی مرتبط (در صورت نیاز) و تجهیز کارگاه و آماده‌سازی شروع عملیات اجرایی. در این مرحله، هیچ‌گونه بهره‌برداری اقتصادی برای سرمایه‌گذار آغاز نخواهد شد و کلیه تمرکز بر آماده‌سازی پروژه خواهد بود.

#### مرحله دوم: ساخت، بازسازی و تجهیز

پس از تأیید نهایی طرح‌ها، سرمایه‌گذار وارد مرحله اجرای پروژه خواهد شد و مکلف است کلیه عملیات بازسازی، توسعه، احداث و تجهیز را مطابق برنامه زمان‌بندی مصوب اجرا نماید. در این مرحله، سرمایه‌گذار مسئولیت کامل موارد زیر را بر عهده خواهد داشت:

- تأمین منابع مالی پروژه؛
- تجهیز کارگاه و منابع انسانی؛
- خرید مصالح و تجهیزات؛
- اجرای عملیات عمرانی؛
- اجرای تأسیسات برقی و مکانیکی؛



- تجهیز بخش‌های ورزشی؛
- اجرای سیستم‌های هوشمند؛
- کنترل کیفیت اجرا؛
- رعایت الزامات ایمنی و بیمه‌ای؛
- تحویل موقت هر بخش پس از تکمیل.

باشگاه در این مرحله نقش نظارت عالی، کنترل پیشرفت، تأیید کیفیت و پایش انطباق با استانداردها را خواهد داشت.

### مرحله سوم: بهره‌برداری اقتصادی

پس از تکمیل پروژه و تأیید بهره‌برداری اولیه، سرمایه‌گذار وارد دوره بهره‌برداری قراردادی خواهد شد. در این مرحله، سرمایه‌گذار حق بهره‌برداری عملیاتی و اقتصادی از مجموعه را مطابق چارچوب قرارداد خواهد داشت و می‌تواند از محل ظرفیت‌های اقتصادی مجموعه نسبت به بازگشت سرمایه و کسب سود اقدام نماید. این بهره‌برداری می‌تواند شامل؛ اجاره سالن‌های ورزشی؛ بهره‌برداری از استخر؛ خدمات پزشکی و بازتوانی؛ رویدادهای ورزشی و آموزشی؛ تبلیغات محیطی؛ خدمات رفاهی و پذیرایی و خدمات برندینگ و فروشگاه‌های تخصصی باشد. در طول این دوره، سرمایه‌گذار موظف است کلیه هزینه‌های مرتبط با نگهداری روزمره؛ تعمیرات پیشگیرانه؛ تعمیرات اساسی دوره‌ای؛ هزینه‌های بیمه؛ هزینه‌های بهره‌برداری؛ هزینه‌های نیروی انسانی و حفظ استانداردهای بهره‌برداری را شخصاً مدیریت و تأمین نماید.

### مرحله چهارم: انتقال نهایی

در پایان دوره بهره‌برداری، سرمایه‌گذار موظف خواهد بود مجموعه را بدون هرگونه ادعا، بدهی، تعهد پنهان، کسری تجهیزاتی یا افت عملکرد فنی، به باشگاه پرسپولیس تحویل نماید. در زمان انتقال، مجموعه باید:

- کاملاً عملیاتی و قابل بهره‌برداری باشد؛
  - کلیه تجهیزات اصلی سالم و استاندارد باشند؛
  - سوابق تعمیر و نگهداری مستند باشد؛
  - کلیه مجوزها و اسناد فنی منتقل گردد؛
  - هیچ‌گونه بدهی یا تعهد حقوقی علیه مجموعه وجود نداشته باشد.
- تحویل نهایی صرفاً پس از تأیید کمیته فنی، مالی و حقوقی باشگاه انجام خواهد شد.

### ۳-۶. مدت قرارداد

مدت دقیق قرارداد در مرحله مذاکرات نهایی و بر اساس مدل اقتصادی سرمایه‌گذار تعیین خواهد شد، لیکن سرمایه‌گذاران می‌بایست پیشنهاد خود را بر مبنای دوره‌ای ارائه نمایند که امکان بازگشت سرمایه، پوشش هزینه‌های سرمایه‌ای، ایجاد بازده اقتصادی منطقی و حفظ کیفیت دارایی در آن فراهم باشد. مدت پیشنهادی بهره‌برداری باید مبتنی بر موارد زیر توجه گردد:

- حجم سرمایه‌گذاری؛
- دوره ساخت؛
- نرخ بازده مورد انتظار؛
- هزینه‌های نگهداری؛
- تحلیل بازار؛
- تحلیل حساسیت مالی؛
- مدل جریان نقدی پروژه.

باشگاه حق دارد مدت پیشنهادی را بپذیرد، اصلاح کند یا درباره آن مذاکره نماید.

### ۴-۶. حقوق و آورده‌های طرفین

#### آورده باشگاه پرسپولیس

آورده باشگاه شامل؛ حق بهره‌برداری قراردادی از عرصه و اعیان موجود مجموعه؛ اعتبار و برند تجاری باشگاه؛ امکان اتصال پروژه به شبکه هواداری و بازار باشگاه؛ همکاری در تسهیل فرآیندهای اجرایی و هماهنگی‌های مورد نیاز و ارائه اسناد مالکیت و مستندات پایه پروژه خواهد بود.

#### آورده سرمایه‌گذار

آورده سرمایه‌گذار شامل؛ تأمین کامل منابع مالی پروژه؛ طراحی و اجرای پروژه؛ تأمین تجهیزات؛ راه‌اندازی و بهره‌برداری؛ نگهداری و تعمیرات؛ توسعه بازار و مدیریت درآمدهای پروژه و پذیرش ریسک‌های اجرایی و عملیاتی خواهد بود.

## ۵-۶. نظام نظارت و کنترل باشگاه

باشگاه در تمام طول مدت قرارداد، حق نظارت مستمر بر پروژه را برای خود محفوظ می‌دارد. این نظارت می‌تواند شامل؛ کنترل پیشرفت فیزیکی پروژه؛ کنترل کیفیت اجرا؛ حساسی عملکرد مالی؛ ارزیابی کیفیت بهره‌برداری؛ کنترل رعایت برند و هویت باشگاه؛ بازرسی دوره‌ای تجهیزات و دارایی‌ها؛ ارزیابی رضایت بهره‌برداران باشد. سرمایه‌گذار موظف است همکاری کامل با نمایندگان فنی، مالی و حقوقی باشگاه داشته باشد.

## ۶-۶. نظام فسخ، جایگزینی و مداخله باشگاه

در صورت وقوع قصور اساسی، انحراف جدی از برنامه اجرایی، افت معنادار کیفیت، عدم تأمین مالی، توقف غیرموجه عملیات، ایجاد مخاطرات حقوقی یا آسیب به اعتبار باشگاه، باشگاه حق خواهد داشت مطابق مفاد قرارداد؛ اخطار رسمی صادر نماید؛ مهلت اصلاح تعیین نماید؛ تضامین را ضبط نماید؛ بهره‌برداری را موقتاً تعلیق نماید؛ مدیریت پروژه را موقتاً در اختیار گیرد و یا نسبت به جایگزینی سرمایه‌گذار یا فسخ قرارداد اقدام نماید. هدف از این سازوکار، حفظ منافع بلندمدت باشگاه و جلوگیری از توقف پروژه خواهد بود.

## ۷. شرایط عمومی، اختصاصی، مالی و احراز صلاحیت سرمایه‌گذاران متقاضی

با توجه به ماهیت تخصصی، ارزش بالای دارایی پایه، حجم قابل توجه سرمایه‌گذاری، اهمیت راهبردی پروژه برای باشگاه پرسپولیس و ضرورت انتخاب سرمایه‌گذاری توانمند، خوش سابقه، دارای توان مالی واقعی و قابلیت مدیریت اجرایی بلندمدت، کلیه اشخاص متقاضی حضور در فرآیند جذب سرمایه‌گذار پروژه توسعه و بهره‌برداری مجموعه ورزشی ورزشگاه شهید گمنام، اعم از اشخاص حقیقی یا اشخاص حقوقی، موظف به ارائه مستندات کامل جهت احراز صلاحیت عمومی، مالی، اجرایی، اعتباری و مدیریتی خواهند بود. باشگاه پرسپولیس در این پروژه صرفاً به دنبال بالاترین پیشنهاد مالی نیست، بلکه هدف اصلی، انتخاب سرمایه‌گذاری است که علاوه بر توان مالی کافی، از ثبات نقدینگی، تجربه عملیاتی، اعتبار حرفه‌ای، توان مدیریت ریسک و ظرفیت اجرای واقعی پروژه برخوردار باشد. از این رو ارزیابی متقاضیان بر اساس مجموعه‌ای از شاخص‌های کمی و کیفی انجام خواهد شد.

### ۱-۷. اشخاص مجاز به شرکت در فراخوان

در این فراخوان، گروه‌های زیر مجاز به شرکت خواهند بود:

#### الف) اشخاص حقوقی

این اشخاص باید شخصیت حقوقی معتبر، ثبت قانونی و سوابق اجرایی مستند داشته باشند.

#### ب) اشخاص حقیقی

اشخاص حقیقی نیز در صورت برخورداری از توان مالی، سابقه اجرایی، اعتبار حرفه‌ای و امکان اثبات منابع مالی، مجاز به شرکت در این فراخوان خواهند بود.

اشخاص حقیقی باید توانایی ارائه مستندات کافی در خصوص؛ تمکن مالی؛ گردش و رسوب بانکی؛ سوابق سرمایه‌گذاری؛ سوابق مدیریتی و اجرایی؛ سوابق مالیاتی و اعتباری و عدم وجود محدودیت حقوقی یا قضایی مؤثر را داشته باشند.

چنانچه شخص حقیقی به‌عنوان برنده نهایی انتخاب گردد، باشگاه این اختیار را خواهد داشت که حسب ساختار قراردادی پروژه، از وی درخواست تشکیل شرکت پروژه (SPV) یا معرفی ساختار حقوقی مناسب جهت انعقاد قرارداد نماید.

### ۲-۷. شرایط عمومی احراز صلاحیت

متقاضیان باید حداقل شرایط عمومی زیر را دارا باشند:

- برخورداری از حسن شهرت تجاری، حرفه‌ای و اقتصادی؛
  - نداشتن محکومیت مؤثر مالی، اقتصادی یا قراردادی؛
  - نداشتن سابقه نکول مالی مؤثر در شبکه بانکی؛
  - نداشتن سابقه ترک پروژه یا فسخ ناشی از قصور در پروژه‌های مشابه؛
  - توانایی ارائه تضامین معتبر بانکی یا مالی؛
  - برخورداری از ساختار مدیریتی یا اجرایی قابل اتکا؛
  - توانایی مدیریت پروژه در دوره ساخت و بهره‌برداری.
- باشگاه حق بررسی مستقل این سوابق را برای خود محفوظ می‌دارد.

### ۷-۳. معیارهای احراز توان مالی

با توجه به اینکه حجم اولیه سرمایه‌گذاری پروژه حداقل ۱۰۰ میلیارد تومان (معادل هزار میلیارد ریال) برآورد گردیده است، سرمایه‌گذار باید بتواند به شکل مستند، توانایی واقعی خود در مدیریت نقدینگی، تأمین آورده اولیه، پرداخت هزینه‌های تجهیز کارگاه، مدیریت هزینه‌های ساخت و عبور از شوک‌های نقدینگی پروژه را اثبات نماید. ارزیابی مالی متقاضیان عمدتاً بر پایه شاخص‌های زیر انجام خواهد شد:

#### ۷-۳-۱. معیار رسوب حساب

رسوب حساب، یکی از مهم‌ترین شاخص‌های ارزیابی باشگاه در این پروژه خواهد بود؛ زیرا رسوب بانکی نشان می‌دهد سرمایه‌گذار دارای نقدینگی واقعی و پایدار است و صرفاً با ایجاد گردش صوری یا نقل و انتقالات مقطعی قصد نمایش توان مالی ندارد. برای پروژه حاضر با حجم سرمایه‌گذاری پایه ۱۰۰ میلیارد تومان، معیار پیشنهادی باشگاه به شرح زیر خواهد بود:

سطح ارزیابی	میانگین رسوب ۱۲ ماهه
حداقل قابل قبول	۱۰ تا ۱۵ میلیارد تومان
قابل اتکا	۱۵ تا ۲۵ میلیارد تومان
ممتاز	بیش از ۲۵ میلیارد تومان

بر این اساس، حداقل رسوب مورد انتظار باشگاه معادل حدود ۱۰٪ تا ۲۰٪ حجم کل سرمایه‌گذاری پروژه خواهد بود. این شاخص بیانگر توان سرمایه‌گذار در حوزه‌های؛ تأمین آورده اولیه پروژه؛ تجهیز سریع کارگاه؛ پرداخت پیش‌پرداخت تأمین‌کنندگان؛ مدیریت هزینه‌های پیش از بهره‌برداری؛ تحمل نوسانات نقدینگی و شوک‌های اقتصادی و توان پرداخت تعهدات کوتاه‌مدت بدون وابستگی کامل به منابع بیرونی می‌باشد. باشگاه ممکن است جهت راستی‌آزمایی، مستندات بانکی، گردش حساب رسمی یا تأییدیه بانکی معتبر مطالبه نماید.

#### ۷-۳-۲. معیار گردش حساب

گردش حساب بانکی یکی دیگر از شاخص‌های کلیدی برای تشخیص ظرفیت واقعی عملیاتی سرمایه‌گذار می‌باشد. گردش مالی بالا نشان می‌دهد متقاضی در مقیاس اقتصادی مناسب فعالیت کرده و توان مدیریت پروژه‌های مالی بزرگ را دارد. برای پروژه حاضر، شاخص پیشنهادی باشگاه به شرح زیر خواهد بود:

سطح ارزیابی	گردش مالی ۱۲ ماهه
حداقل قابل قبول	۲۰۰ میلیارد تومان
مناسب	۳۰۰ تا ۵۰۰ میلیارد تومان
ممتاز	بیش از ۵۰۰ میلیارد تومان

قاعده عملی باشگاه در این پروژه آن است که؛ گردش مالی سالانه سرمایه‌گذار ترجیحاً باید حداقل ۲ تا ۵ برابر حجم سرمایه‌گذاری پروژه باشد. بنابراین برای پروژه حاضر، گردش مطلوب بین ۲۰۰ تا ۵۰۰ میلیارد تومان ارزیابی می‌شود. این شاخص توان سرمایه‌گذار را در حوزه‌های؛ ظرفیت مدیریت عملیات مالی در مقیاس بزرگ؛ قدرت تعامل با شبکه تأمین‌کنندگان؛ تجربه در پروژه‌های مشابه؛ توان مدیریت جریان‌های نقدی همزمان و قدرت تأمین مالی کوتاه‌مدت و میان‌مدت می‌باشد.

#### ۷-۴. معیارهای تکمیلی توان مالی

علاوه بر شاخص‌های فوق، باشگاه ممکن است موارد زیر را نیز مورد بررسی قرار دهد:

- گواهی تمکن مالی بانکی؛
- صورت‌های مالی حسابرسی‌شده؛
- اظهارنامه مالیاتی؛
- لیست دارایی‌های سرمایه‌ای؛
- مستندات مالکیت دارایی‌های نقدشونده؛
- اعتبار بانکی و رتبه اعتباری؛
- خطوط اعتباری فعال؛
- سوابق دریافت و بازپرداخت تسهیلات.

در مورد اشخاص حقیقی، اظهارنامه مالیاتی، مستندات ملکی، پرتفوی سرمایه‌گذاری، سپرده‌های بانکی و سایر دارایی‌های نقدشونده نیز قابل بررسی خواهد بود.

#### ۷-۵. معیارهای توان اجرایی و سابقه حرفه‌ای

متقاضیان باید تجربه یا ظرفیت اجرایی مرتبط در یکی یا چند حوزه زیر را اثبات نمایند:

- ❖ پروژه‌های ساختمانی یا عمرانی؛
- ❖ پروژه‌های ورزشی؛
- ❖ بهره‌برداری از مراکز خدماتی؛
- ❖ توسعه املاک؛
- ❖ مدیریت مجتمع‌های چندمنظوره؛
- ❖ مدیریت دارایی‌های سرمایه‌ای.

در صورت فقدان تجربه مستقیم، متقاضی باید تیم مدیریتی، مشاور یا شریک تخصصی خود را معرفی نماید.

#### ۷-۶. حق ارزیابی، راستی‌آزمایی و رد متقاضی

باشگاه پرسپولیس حق خواهد داشت در هر مرحله از فرآیند؛ اصالت اسناد مالی را بررسی نماید؛ با بانک‌ها یا مراجع مالی استعلام انجام دهد؛ سوابق پروژه‌های قبلی را بررسی نماید؛ با مشتریان یا کارفرمایان قبلی تماس بگیرد؛ مصاحبه حضوری مدیریتی برگزار نماید و از متقاضی درخواست ارائه توضیحات تکمیلی نماید. همچنین ارائه هرگونه اطلاعات ناقص، غیرواقعی، گمراه‌کننده یا غیرقابل راستی‌آزمایی، می‌تواند منجر به حذف متقاضی از فرآیند ارزیابی گردد.

در نهایت، فلسفه باشگاه از این نظام ارزیابی آن است که پروژه‌ای با این سطح از اهمیت، صرفاً به سرمایه‌گذاری واگذار گردد که علاوه بر توان مالی، از ثبات نقدینگی، سلامت اعتباری، تجربه عملیاتی، قدرت تصمیم‌گیری و ظرفیت توسعه بلندمدت برخوردار باشد و بتواند این دارایی ارزشمند را به یک مجموعه ورزشی-اقتصادی حرفه‌ای و پایدار تبدیل نماید.

#### ۸. مدارک، مستندات و الزامات اطلاعاتی مورد نیاز جهت شرکت در فراخوان و احراز صلاحیت سرمایه‌گذاران

به منظور حفظ شفافیت فرآیند انتخاب سرمایه‌گذار، صیانت از منافع بلندمدت باشگاه پرسپولیس، کاهش ریسک‌های اجرایی و مالی پروژه، حصول اطمینان از توان واقعی متقاضیان و همچنین انتخاب سرمایه‌گذاری برخوردار از ظرفیت مالی، اجرایی، اعتباری و مدیریتی کافی، کلیه متقاضیان شرکت در فرآیند جذب سرمایه‌گذار پروژه توسعه، بازسازی و بهره‌برداری مجموعه ورزشی ورزشگاه شهید گمنام، اعم از اشخاص حقیقی یا اشخاص حقوقی، موظفاند در مهلت تعیین شده، کلیه مدارک و مستندات مورد نیاز را به صورت کامل، دقیق، خوانا، معتبر و قابل راستی‌آزمایی ارائه نمایند. ارائه ناقص مدارک، ارائه اطلاعات غیرواقعی، وجود مغایرت میان اطلاعات اعلامی و مستندات رسمی، یا عدم امکان احراز صحت اطلاعات ارائه شده، می‌تواند در هر مرحله از فرآیند ارزیابی، موجب رد صلاحیت متقاضی گردد. بدیهی است ارائه مدارک صرفاً به منزله پذیرش در فرآیند ارزیابی بوده و هیچ‌گونه حق مکاتبه‌ای برای متقاضی ایجاد نخواهد نمود.

مدارک و مستندات مورد نیاز به شرح زیر تعیین می‌گردد:

##### ۸-۱. مدارک هویتی و ثبتی متقاضی

##### الف) اشخاص حقوقی

اشخاص حقوقی متقاضی موظفاند مدارک زیر را ارائه نمایند:

- تصویر اساسنامه شرکت و کلیه اصلاحات بعدی؛
- تصویر آگهی تأسیس شرکت در روزنامه رسمی؛
- تصویر آخرین آگهی تغییرات هیئت‌مدیره، صاحبان امضاء مجاز و مدیرعامل؛
- تصویر آخرین ترکیب سهامداران یا شرکا؛
- تصویر کارت ملی و شناسنامه مدیرعامل، اعضای هیئت‌مدیره و صاحبان امضاء مجاز؛
- گواهی معتبر شناسه ملی و شماره ثبت شرکت؛
- تصویر کد اقتصادی و پرونده مالیاتی فعال؛
- تصویر گواهی ثبت‌نام مالیات بر ارزش افزوده (در صورت وجود)؛
- معرفی‌نامه رسمی شرکت برای نماینده معرفی شده جهت حضور در جلسات ارزیابی و مذاکره؛
- صورتجلسه رسمی هیئت‌مدیره مبنی بر تصویب حضور در فراخوان و اختیار انعقاد قرارداد در صورت برنده شدن.

## ب) اشخاص حقیقی

اشخاص حقیقی متقاضی موظفاند مدارک زیر را ارائه نمایند:

- تصویر کارت ملی و تمام صفحات شناسنامه؛
- رزومه حرفه‌ای و سوابق سرمایه‌گذاری؛
- گواهی فعالیت اقتصادی، صنفی، بازرگانی یا حرفه‌ای (در صورت وجود)؛
- مستندات سوابق اجرایی، سرمایه‌گذاری یا مدیریتی؛
- اظهارنامه مالیاتی یا مستندات فعالیت اقتصادی سنوات اخیر؛
- معرفی نامه رسمی نماینده یا مشاور مالی (در صورت معرفی).

چنانچه شخص حقیقی در قالب کنسرسیوم یا سرمایه‌گذاری مشترک وارد پروژه گردد، اطلاعات شرکای تجاری نیز باید ارائه شود.

## ۲-۸. مدارک مالی و اعتباری

با توجه به اینکه حداقل برآورد سرمایه‌گذاری پروژه بالغ بر ۱,۰۰۰ میلیارد ریال بوده و باشگاه در این پروژه به دنبال سرمایه‌گذاری با توان واقعی و قابل اتکا می‌باشد، کلیه متقاضیان موظفاند مستندات مالی و اعتباری زیر را ارائه نمایند:

### الف) گردش حساب بانکی

متقاضی باید گردش حساب بانکی خود طی حداقل ۱۲ ماه اخیر را از بانک‌های معتبر کشور ارائه نماید. این گردش باید دارای مهر و تأیید رسمی بانک باشد؛ مربوط به حساب‌های اصلی عملیاتی متقاضی باشد؛ قابل راستی‌آزمایی توسط باشگاه باشد و فاقد گردش‌های غیرمعارف، صوری یا غیرمرتبط باشد. باشگاه گردش مالی را به‌عنوان شاخص سنجش ظرفیت عملیاتی، توان مدیریت پروژه‌های بزرگ و اعتبار مالی متقاضی مورد ارزیابی قرار خواهد داد.

### ب) گواهی رسوب حساب بانکی

یکی از مهم‌ترین شاخص‌های ارزیابی در این پروژه، رسوب واقعی حساب بانکی طی ۱۲ ماه اخیر می‌باشد. متقاضی موظف است گواهی رسمی بانک مبنی بر میانگین مانده حساب خود طی ۱۲ ماه گذشته را ارائه نماید.

### ج) معرفی نامه بانکی بابت امکان صدور ضمانت‌نامه

کلیه متقاضیان اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی موظفاند معرفی‌نامه رسمی از بانک عامل خود ارائه نمایند که در آن صراحتاً امکان صدور ضمانت‌نامه بانکی معتبر به نفع باشگاه پرسپولیس احراز شده باشد. این معرفی‌نامه باید حداقل شامل؛ نام متقاضی؛ وضعیت اعتباری مشتری نزد بانک؛ عدم وجود نکول مؤثر (در صورت وجود)؛ سقف اعتباری قابل تخصیص و امکان صدور ضمانت‌نامه بانکی معتبر باشد. حداقل سقف مورد انتظار باشگاه برای امکان صدور ضمانت‌نامه بانکی، مبلغ ۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (دو هزار میلیارد ریال) می‌باشد. این ضمانت‌نامه می‌تواند حسب شرایط قرارداد در قالب؛ ضمانت‌نامه حسن انجام تعهدات؛ ضمانت‌نامه حسن اجرای پروژه؛ ضمانت‌نامه نگهداری و بهره‌برداری و یا سایر تضامین قراردادی مطالبه گردد.

### د) صورت‌های مالی و مستندات مالیاتی

#### اشخاص حقوقی:

اشخاص حقوقی موظفاند مدارک زیر را ارائه نمایند:

- ❖ صورت‌های مالی حسابرسی‌شده حداقل سه سال اخیر (در صورت وجود)؛
- ❖ اظهارنامه‌های مالیاتی حداقل سه سال اخیر؛
- ❖ گزارش حسابرس مستقل؛
- ❖ لیست تسهیلات بانکی جاری و تعهدات مالی؛
- ❖ گواهی مفصاحساب مالیاتی.

#### اشخاص حقیقی:

اشخاص حقیقی موظفاند مدارک زیر را ارائه نمایند:

- ❖ اظهارنامه مالیاتی سنوات اخیر؛
- ❖ مستندات دارایی‌های نقدشونده؛
- ❖ گواهی سپرده‌ها، سرمایه‌گذاری‌ها یا دارایی‌های قابل اتکا؛

❖ سوابق اعتباری بانکی.

### ۳-۸. مدارک اجرایی و سوابق حرفه‌ای

متقاضیان باید مدارک مرتبط با توان اجرایی خود را ارائه نمایند، از جمله:

- رزومه کامل مدیریتی؛
- سوابق پروژه‌های سرمایه‌گذاری، ساختمانی، عمرانی، ورزشی یا بهره‌برداری؛
- قراردادهای شاخص قبلی؛
- گواهی حسن انجام کار از کارفرمایان قبلی (در صورت وجود)؛
- معرفی اعضای کلیدی تیم مدیریتی و اجرایی پروژه؛
- معرفی مشاوران فنی، مالی و حقوقی (در صورت وجود).

### ۴-۸. تعهدنامه صحت اطلاعات

کلیه متقاضیان موظف‌اند تعهدنامه رسمی مبنی بر صحت اطلاعات، اصالت اسناد و پذیرش حق راستی‌آزمایی باشگاه را امضا و ارائه نمایند. باشگاه پرسپولیس این اختیار را خواهد داشت که در هر مرحله از فرآیند؛ از بانک‌های معرفی شده استعلام نماید؛ از مراجع ثبتی، مالیاتی و اعتباری استعلام بگیرد؛ سوابق پروژه‌های قبلی را بررسی نماید؛ مصاحبه مدیریتی و ارزیابی حضوری برگزار نماید و در صورت احراز مغایرت، متقاضی را بدون ایجاد حق اعتراض از فرآیند حذف نماید.

هدف از این سطح از کنترل و مستندسازی، انتخاب سرمایه‌گذاری است که علاوه بر توان مالی و اجرایی، از سلامت اعتباری، ثبات اقتصادی و قابلیت ایفای تعهدات در مقیاس این پروژه برخوردار باشد.

## ۹. حقوق، اختیارات و تحفظات قانونی باشگاه در فرآیند شناسایی، ارزیابی، مذاکره، انتخاب و انعقاد قرارداد با سرمایه‌گذار

با توجه به اینکه موضوع این فراخوان مربوط به یکی از دارایی‌های راهبردی، ارزشمند و بلندمدت باشگاه پرسپولیس می‌باشد و مجموعه ورزشی ورزشگاه شهید گمنام از منظر زیرساختی، اقتصادی، برندینگ و توسعه آتی، بخشی از سرمایه‌های اصلی باشگاه محسوب می‌گردد، بدیهی است باشگاه در تمامی مراحل این فرآیند، از انتشار فراخوان تا ارزیابی، مذاکره، انتخاب، انعقاد قرارداد، اجرای پروژه، بهره‌برداری و انتقال نهایی، کلیه حقوق حاکمیتی، مدیریتی، نظارتی، حفاظتی و تصمیم‌گیری خود را به‌طور کامل برای خود محفوظ می‌دارد. شرکت در این فراخوان، دریافت اسناد، ارائه پیشنهاد، حضور در جلسات مذاکره، ارائه مدارک مالی و فنی، یا حتی ورود به مراحل ارزیابی تخصصی، به هیچ عنوان برای هیچ شخص حقیقی یا حقوقی، حق مکتسبه، حق اولویت، حق انحصار، حق مطالبه انعقاد قرارداد یا حق هرگونه ادعای حقوقی، مالی، تجاری یا قراردادی علیه باشگاه ایجاد نخواهد نمود؛ مگر آنکه قرارداد رسمی نهایی، پس از طی کلیه مراحل داخلی باشگاه، تصویب مراجع ذیصلاح و امضای رسمی طرفین، به مرحله اجرا رسیده باشد. در همین راستا، باشگاه پرسپولیس کلیه حقوق و اختیارات زیر را بدون محدودیت برای خود محفوظ می‌دارد:

### ۱-۹. حق پذیرش، رد، تعلیق یا توقف فرآیند فراخوان

باشگاه این اختیار کامل و بلاقید را خواهد داشت که در هر مرحله از فرآیند، اعم از مرحله دریافت مدارک، ارزیابی اولیه، ارزیابی مالی، بررسی فنی، جلسات مذاکره، رتبه‌بندی نهایی یا حتی پس از اعلام نتایج اولیه، نسبت به؛ پذیرش یا عدم پذیرش هر یک از متقاضیان؛ رد کامل یا جزئی پیشنهادات دریافتی؛ تعلیق موقت فرآیند ارزیابی؛ تمدید مهلت فراخوان؛ اصلاح زمان‌بندی مراحل ارزیابی؛ توقف کامل فرآیند جذب سرمایه‌گذار؛ تجدید انتشار فراخوان و یا لغو کامل فرآیند بدون انتخاب برنده اقدام نماید. اعمال این اختیارات، به هیچ عنوان برای متقاضیان حق مطالبه خسارت، هزینه‌های مطالعاتی، هزینه‌های آماده‌سازی پیشنهاد، هزینه‌های کارشناسی، هزینه‌های مذاکره یا هرگونه مطالبه مستقیم یا غیرمستقیم ایجاد نخواهد نمود.

### ۲-۹. حق بررسی، راستی‌آزمایی و اعتبارسنجی مستقل اطلاعات

باشگاه حق خواهد داشت کلیه اطلاعات، اسناد، مدارک، مستندات مالی، بانکی، اعتباری، اجرایی، قراردادی و مدیریتی ارائه‌شده توسط متقاضیان را رأساً یا از طریق مشاوران مالی، حقوقی، فنی، حسابرسی یا سایر مراجع تخصصی مورد بررسی و راستی‌آزمایی قرار دهد. در صورت کشف هرگونه مغایرت، اطلاعات ناقص، اطلاعات گمراه‌کننده، اسناد غیرواقعی، اطلاعات صوری یا هرگونه تلاش برای ارائه تصویر غیرواقعی از توان مالی یا اجرایی، باشگاه حق حذف فوری متقاضی از فرآیند را بدون هرگونه اخطار قبلی خواهد داشت.

### ۳-۹. حق مذاکره همزمان یا موازی با یک یا چند سرمایه‌گذار

باشگاه این اختیار را خواهد داشت که به تشخیص خود و با هدف حفظ منافع اقتصادی و انتخاب بهترین گزینه ممکن، به صورت همزمان یا موازی با یک یا چند شخص حقیقی یا حقوقی وارد فرآیند مذاکره، بررسی یا ارزیابی گردد. ورود یک متقاضی به مرحله مذاکره تخصصی یا حتی دریافت دعوتنامه برای مذاکرات نهایی، به هیچ عنوان به معنای انتخاب نهایی یا اعطای امتیاز انحصاری نخواهد بود. باشگاه می‌تواند؛ همزمان با چند سرمایه‌گذار مذاکره نماید؛ از چند متقاضی پیشنهاد مالی تکمیلی دریافت نماید؛ مذاکرات را متوقف یا تغییر دهد؛ با متقاضی دیگری وارد مرحله مذاکره شود و پیشنهادات مالی یا فنی را بهبود بخشد یا مجدداً درخواست اصلاح نماید.

#### **۴-۹. حق اصلاح دامنه پروژه، مدل مالی یا ساختار قراردادی**

باشگاه با توجه به ماهیت پویا و سرمایه‌محور پروژه، این اختیار را برای خود محفوظ می‌دارد که در هر مرحله از فرآیند، نسبت به اصلاح، تکمیل یا بازتعریف؛ دامنه اجرایی پروژه؛ حجم سرمایه‌گذاری مورد انتظار؛ اولویت‌بندی فازهای توسعه؛ مدت زمان بهره‌برداری؛ مدل درآمدی؛ ساختار تقسیم منافع؛ تضامین قراردادی؛ مدل BOLT یا جزئیات اجرایی آن؛ نحوه انتقال دارایی در پایان قرارداد و یا الزامات بهره‌برداری و نگهداری اقدام نماید. این اصلاحات با هدف حفظ منافع بلندمدت باشگاه، افزایش کیفیت پروژه یا تطبیق با شرایط اقتصادی و اجرایی روز انجام خواهد شد.

#### **۵-۹. حق مطالبه تضامین تکمیلی**

باشگاه این اختیار را خواهد داشت که در هر مرحله از ارزیابی یا پیش از انعقاد قرارداد، حسب سطح ریسک متقاضی، نسبت به مطالبه تضامین تکمیلی اقدام نماید. این تضامین می‌تواند شامل: ضمانت‌نامه بانکی؛ چک تضمین؛ وثایق ملکی؛ ضمانت سهامداران؛ ضمانت تضامنی اشخاص حقیقی یا حقوقی؛ سپرده نقدی حسن انجام تعهدات و یا تضامین مرحله‌ای متناسب با پیشرفت پروژه باشد. ارائه معرفی‌نامه بانکی بابت امکان صدور ضمانت‌نامه، به منزله پذیرش نهایی تضامین از سوی باشگاه تلقی نمی‌گردد و باشگاه حق بررسی کیفیت بانک صادرکننده و اعتبار ابزار تضمینی را خواهد داشت.

#### **۶-۹. حق عدم انتخاب بالاترین پیشنهاد مالی**

باشگاه الزام و تعهدی نسبت به انتخاب بالاترین پیشنهاد مالی، طولانی‌ترین مدت بهره‌برداری یا بزرگ‌ترین رقم اعلامی سرمایه‌گذاری نخواهد داشت. تصمیم‌گیری نهایی باشگاه بر پایه مجموعه‌ای از شاخص‌های ترکیبی انجام خواهد شد؛ از جمله؛ توان واقعی مالی؛ رسوب و گردش بانکی؛ امکان صدور ضمانت‌نامه؛ سابقه اجرایی؛ کیفیت تیم مدیریتی؛ کیفیت طرح توسعه؛ قابلیت تحقق مدل اقتصادی؛ سلامت اعتباری؛ سطح ریسک اجرایی؛ میزان هم‌راستایی با اهداف بلندمدت باشگاه. بنابراین ممکن است باشگاه گزینه‌ای را انتخاب نماید که از منظر عددی پایین‌تر، اما از منظر قابلیت اجرا و امنیت سرمایه‌گذاری مناسب‌تر باشد.

#### **۷-۹. حق فسخ مذاکرات یا عدم انعقاد قرارداد**

حتی در صورت انجام مذاکرات نهایی، توافق اولیه، تبادل پیش‌نویس قرارداد یا اعلام نتایج اولیه ارزیابی، باشگاه این اختیار کامل را خواهد داشت که در صورت احراز هرگونه ریسک، ابهام، ضعف مالی، کاهش اعتبار، تغییر شرایط اقتصادی، تغییر سیاست‌های باشگاه یا هر عامل مؤثر دیگر، از انعقاد قرارداد خودداری نماید.

در این حالت، هیچ‌گونه حق مطالبه خسارت، هزینه فرصت، هزینه مذاکره، هزینه کارشناسی یا ادعای تجاری برای متقاضی ایجاد نخواهد شد.

#### **۸-۹. حق نظارت کامل در طول اجرای قرارداد**

پس از انتخاب سرمایه‌گذار نیز باشگاه کلیه حقوق نظارتی و کنترلی خود را حفظ خواهد نمود و در طول اجرای پروژه، بهره‌برداری و دوره انتقال، حق خواهد داشت از طریق نمایندگان خود، مشاوران مستقل یا کمیته‌های تخصصی، نسبت به؛ کنترل پیشرفت فیزیکی؛ ارزیابی کیفیت ساخت؛ کنترل عملکرد مالی؛ کنترل کیفیت بهره‌برداری؛ بررسی رضایت بهره‌برداران؛ حساسی عملیاتی و مالی؛ کنترل رعایت استانداردهای برند باشگاه؛ اقدام نماید.

#### **۹-۹. حق جایگزینی سرمایه‌گذار یا مداخله در پروژه**

در صورت بروز قصور اساسی، انحراف از برنامه اجرایی، عدم تحقق تعهدات مالی، افت کیفیت بهره‌برداری، آسیب به اعتبار باشگاه، توقف پروژه یا عدم رعایت الزامات قراردادی، باشگاه حق خواهد داشت حسب مفاد قرارداد؛ اخطار رسمی صادر نماید؛ پروژه را تحت مدیریت موقت خود قرار دهد؛ تضامین را ضبط نماید؛ سرمایه‌گذار جایگزین معرفی نماید؛ قرارداد را فسخ نماید و یا نسبت به مطالبه خسارات قانونی اقدام نماید.