



فراخوان شناسایی سرمایه‌گذاران و دریافت  
**پیشنهادهای سرمایه‌گذاری**

جهت احداث، تجهیز، بهره‌برداری، اجاره و انتقال (BOLT)

---

**کافه (بوفه) ورزشگاه شهید درفشی‌فر**

باشگاه فرهنگی ورزشی پرسپولیس



## فهرست مطالب

- فصل اول | مقدمه و کلیات ..... ۳
- فصل دوم | معرفی پروژه و ظرفیت‌های سرمایه‌گذاری ..... ۴
- فصل سوم | دامنه پروژه، اهداف سرمایه‌گذاری و انتظارات شرکت ..... ۷
- فصل چهارم | مشخصات محل اجرای پروژه، الزامات بازدید و محدودیت‌های اجرایی ..... ۱۰

## فصل اول | مقدمه و کلیات

### ۱-۱ مقدمه

شرکت فرهنگی ورزشی پرسپولیس، به عنوان یکی از معتبرترین و پرهوادارترین مجموعه‌های ورزشی کشور، در راستای اجرای سیاست‌های کلان خود مبنی بر توسعه منابع درآمدی پایدار، افزایش بهره‌وری اقتصادی دارایی‌های غیرورزشی، ارتقاء کیفیت خدمات رفاهی ارائه‌شده به ورزشکاران، کارکنان، مراجعان، هواداران و سایر ذی‌نفعان و همچنین بهره‌گیری از ظرفیت‌های سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، در نظر دارد نسبت به شناسایی سرمایه‌گذاران واجد صلاحیت و دریافت پیشنهادهای فنی، مالی و اجرایی جهت ایجاد، تجهیز و بهره‌برداری از کافه (بوفه) ورزشگاه شهید درفش‌فر اقدام نماید. این فراخوان با رویکرد «شناخت بازار سرمایه‌گذاری» و دریافت ایده‌ها، راهکارها و پیشنهادهای تخصصی فعالان اقتصادی منتشر می‌گردد و هدف آن انتخاب فوری سرمایه‌گذار یا انعقاد قرارداد نمی‌باشد، بلکه ایجاد بستری رقابتی برای شناسایی ظرفیت‌های واقعی بازار، شناخت مدل‌های مختلف سرمایه‌گذاری، برآورد ارزش اقتصادی پروژه، بررسی مدل‌های بهره‌برداری و فراهم نمودن اطلاعات لازم جهت تدوین اسناد نهایی فراخوان عمومی سرمایه‌گذاری است.

شرکت اعتقاد دارد که طراحی یک مدل سرمایه‌گذاری موفق، مستلزم بهره‌گیری از توان فنی، مدیریتی و اقتصادی فعالان حرفه‌ای این حوزه بوده و تعیین چارچوب نهایی پروژه پیش از شناخت ظرفیت‌های بازار، می‌تواند منجر به کاهش جذابیت سرمایه‌گذاری، محدود شدن نوآوری و فاصله گرفتن از ارزش واقعی اقتصادی پروژه گردد. از این رو، در این مرحله شرکت از تعیین میزان سرمایه‌گذاری، ارزش پروژه، مدت بهره‌برداری، مدل درآمدی، میزان اجاره یا سهم مشارکت خودداری نموده و تعیین این مؤلفه‌ها را به پیشنهادهای دریافتی و ارزیابی‌های کارشناسی بعدی موکول می‌نماید.

### ۱-۲ اهداف انتشار فراخوان

اهداف اصلی انتشار این فراخوان عبارتند از:

- ❖ شناسایی سرمایه‌گذاران دارای توان فنی، مدیریتی و مالی مناسب؛
- ❖ دریافت ایده‌های خلاقانه و مدل‌های نوین طراحی و بهره‌برداری؛
- ❖ شناخت ظرفیت واقعی اقتصادی پروژه از منظر فعالان بازار؛
- ❖ دریافت پیشنهادهای متنوع در خصوص حجم سرمایه‌گذاری، نحوه تأمین مالی، دوره اجرا، دوره بهره‌برداری و مدل بازگشت سرمایه؛
- ❖ ایجاد فضای رقابتی سالم میان سرمایه‌گذاران بالقوه؛
- ❖ فراهم نمودن مبانی کارشناسی جهت تعیین ارزش اقتصادی پروژه؛
- ❖ تهیه گزارش کارشناسی رسمی دادگستری بر مبنای پیشنهادهای واقعی بازار؛
- ❖ تدوین اسناد نهایی فراخوان سرمایه‌گذاری بر پایه اطلاعات مستند و قابل دفاع؛
- ❖ افزایش شفافیت، رقابت و صیانت از حقوق و منافع شرکت.

### ۱-۳ ماهیت فراخوان

این فراخوان صرفاً با هدف شناسایی سرمایه‌گذاران، دریافت پیشنهادهای سرمایه‌گذاری و ارزیابی ظرفیت‌های بازار منتشر شده است و به هیچ عنوان به منزله فراخوان انتخاب سرمایه‌گذار، مزایده، مناقصه، انعقاد قرارداد، اعطای حق انحصاری، ایجاد حق تقدم یا تعهد شرکت نسبت به انعقاد قرارداد با اشخاص حقیقی یا حقوقی شرکت‌کننده تلقی نمی‌شود.

شرکت در این فراخوان برای متقاضیان هیچ‌گونه حق مکسب، امتیاز انحصاری، حق اولویت یا ادعایی نسبت به پروژه ایجاد نخواهد نمود و شرکت در پذیرش، رد، اصلاح، توقف، تمدید، تجدید یا لغو فرآیند شناسایی سرمایه‌گذاران، بدون الزام به ارائه دلیل یا پرداخت هرگونه خسارت، کاملاً مختار خواهد بود.

#### ۴-۱ فرآیند اجرای پروژه

فرآیند پیش‌بینی‌شده برای اجرای این پروژه به شرح زیر است:

۱. انتشار فراخوان شناسایی سرمایه‌گذاران؛
۲. دریافت پیشنهادهای فنی، مالی و اجرایی؛
۳. بررسی اولیه مدارک و احراز صلاحیت متقاضیان؛
۴. ارزیابی تخصصی پیشنهادهای ارائه‌شده توسط کمیته ارزیابی شرکت؛
۵. ارسال نتایج و پیشنهادهای منتخب جهت بررسی توسط کارشناس رسمی دادگستری یا مشاور تخصصی منتخب شرکت؛
۶. تعیین ارزش اقتصادی پروژه، مدل بهینه سرمایه‌گذاری و چارچوب قرارداد؛
۷. تدوین اسناد نهایی سرمایه‌گذاری؛
۸. انتشار فراخوان عمومی جذب سرمایه‌گذار بر اساس نتایج کارشناسی؛
۹. انتخاب سرمایه‌گذار نهایی مطابق ضوابط و مقررات؛
۱۰. انعقاد قرارداد و آغاز اجرای پروژه.

#### ۵-۱ روش سرمایه‌گذاری مورد نظر

شرکت در نظر دارد پروژه را در قالب یکی از مدل‌های مشارکت عمومی - خصوصی و ترجیحاً بر مبنای الگوی **BOLT (ساخت - بهره‌برداری - اجاره - واگذاری)** اجرا نماید. با این حال، از آنجا که هدف این مرحله صرفاً شناخت ظرفیتهای بازار است، سرمایه‌گذاران می‌توانند ضمن ارائه پیشنهاد مبتنی بر مدل BOLT، در صورت وجود مدل‌های جایگزین یا ترکیبی که از نظر اقتصادی، فنی و حقوقی دارای مزیت بیشتری باشند، پیشنهادهای خود را نیز همراه با مستندات و توجیهات لازم ارائه نمایند. بدیهی است پذیرش یا عدم پذیرش هر یک از مدل‌های پیشنهادی، صرفاً پس از انجام بررسی‌های کارشناسی، مطالعات اقتصادی و اخذ تأییدات قانونی و مدیریتی شرکت امکان‌پذیر خواهد بود.

### فصل دوم | معرفی پروژه و ظرفیتهای سرمایه‌گذاری

#### ۱-۲ معرفی پروژه

شرکت فرهنگی ورزشی پرسپولیس در راستای سیاست‌های توسعه درآمدهای پایدار، ارتقای کیفیت خدمات رفاهی، افزایش ارزش افزوده دارایی‌های غیرورزشی و حرکت به سمت بهره‌برداری اقتصادی بهینه از ظرفیتهای موجود، در نظر دارد نسبت به ایجاد یک مجموعه کافه (بوفه) استاندارد، مدرن و چندمنظوره در محدوده ورزشگاه شهید درفش‌فر اقدام نماید. پروژه حاضر صرفاً احداث یک بوفه یا محل عرضه مواد غذایی نبوده، بلکه ایجاد یک فضای خدماتی، رفاهی و اجتماعی با قابلیت ارائه خدمات متنوع به ورزشکاران، اعضای تیم‌های پایه، کارکنان شرکت، خانواده ورزشکاران، مراجعان، هواداران و سایر استفاده‌کنندگان از مجموعه ورزشی مدنظر می‌باشد. انتظار می‌رود سرمایه‌گذار با بهره‌گیری از دانش تخصصی، تجربه حرفه‌ای و شناخت بازار، مدلی نوآورانه و اقتصادی برای طراحی، تجهیز و بهره‌برداری از این مجموعه ارائه نماید؛ به‌گونه‌ای که علاوه بر ایجاد ارزش اقتصادی برای سرمایه‌گذار، سطح خدمات شرکت نیز به‌صورت محسوس ارتقاء یابد.

شرکت در این مرحله هیچ محدودیتی نسبت به سبک معماری، نحوه طراحی داخلی، برند پیشنهادی، نوع خدمات قابل ارائه، فناوری‌های مورد استفاده، تجهیزات، نحوه جانمایی فضاها یا مدل بهره‌برداری تعیین ننموده و این موضوعات را در چارچوب ضوابط عمومی ورزشگاه، الزامات ایمنی، مقررات بهداشتی و قوانین کشور، به پیشنهادهای سرمایه‌گذاران واگذار می‌نماید.

## ۲-۲. معرفی ورزشگاه شهید درفش‌فر

ورزشگاه شهید درفش‌فر یکی از مهم‌ترین مراکز آموزشی، استعدادیابی و پرورش بازیکنان شرکت فرهنگی ورزشی پرسپولیس محسوب می‌شود و به عنوان پایگاه اصلی فعالیت **آکادمی فوتبال و مدرسه فوتبال شرکت پرسپولیس**، در تمامی طول سال میزبان برنامه‌های آموزشی، تمرینی و توسعه‌ای این شرکت است.

این مجموعه با برخورداری از زمین‌های ورزشی، فضاهای آموزشی و امکانات پشتیبانی، محل فعالیت مستمر تیم‌های پایه شرکت در رده‌های سنی مختلف، مدرسه فوتبال، مربیان، کادرهای فنی، عوامل اجرایی، کارکنان اداری، خانواده بازیکنان، استعدادیابان، داوران، میهمانان رسمی و سایر مراجعان بوده و از این منظر یکی از پرتراکم‌ترین مراکز وابسته به شرکت

فرهنگی ورزشی پرسپولیس به شمار می‌رود. ماهیت آموزشی و استعدادیابی این مجموعه موجب شده است که برخلاف بسیاری از اماکن ورزشی که فعالیت آن‌ها محدود به روزهای مسابقه است، ورزشگاه شهید درفش‌فر در اغلب روزهای سال و در ساعات مختلف روز، دارای حضور مستمر ورزشکاران، مربیان، خانواده‌ها و مراجعه‌کنندگان باشد. این ویژگی، ظرفیت مناسبی برای شکل‌گیری یک کسب‌وکار خدماتی پایدار و مستمر فراهم می‌آورد که درآمد آن صرفاً متکی به برگزاری مسابقات یا رویدادهای مقطعی نخواهد بود.

علاوه بر فعالیتهای جاری آکادمی، این مجموعه در مناسبت‌های مختلف میزبان برنامه‌های آموزشی، دوره‌های استعدادیابی، اردوهای ورزشی، مسابقات رده‌های پایه، نشست‌های تخصصی، بازدیدهای رسمی و سایر رویدادهای مرتبط با فوتبال پایه بوده و همین امر، تنوع قابل توجهی در ترکیب مخاطبان و استفاده‌کنندگان از مجموعه ایجاد می‌کند.

## ۲-۳. جامعه هدف پروژه

برخلاف کافه‌های مستقر در ورزشگاه‌های مسابقاتی که بخش عمده درآمد آن‌ها وابسته به تماشاگران مسابقات است، جامعه هدف این پروژه عمدتاً از کاربران دائمی مجموعه تشکیل می‌شود و همین موضوع موجب پایداری نسبی تقاضا در طول سال خواهد شد. جامعه هدف پروژه شامل موارد زیر است:

- ❖ بازیکنان آکادمی شرکت در تمامی رده‌های سنی؛
- ❖ هنرجویان مدرسه فوتبال پرسپولیس؛
- ❖ مربیان، مدیران فنی و کادر آموزشی؛
- ❖ خانواده بازیکنان و هنرجویان که در ساعات برگزاری تمرینات در مجموعه حضور دارند؛
- ❖ کارکنان اداری و پشتیبانی شرکت؛
- ❖ داوران، ناظران و عوامل اجرایی مسابقات پایه؛
- ❖ استعدادیابان، نمایندگان فدراسیون فوتبال و هیئت‌های فوتبال؛
- ❖ شرکت‌کنندگان در دوره‌های آموزشی و رویدادهای تخصصی؛
- ❖ میهمانان رسمی شرکت و سایر مراجعه‌کنندگان.

تنوع این گروه‌های مخاطب، فرصت مناسبی برای طراحی یک مدل خدماتی متناسب با نیازهای متفاوت کاربران مجموعه فراهم می‌سازد و امکان ارائه طیف متنوعی از خدمات غذایی، نوشیدنی، محصولات سلامت‌محور و سایر خدمات جانبی را برای سرمایه‌گذار ایجاد می‌کند.

#### ۴-۲. جایگاه برند پرسپولیس

یکی از مهم‌ترین مزیت‌های رقابتی این پروژه، بهره‌مندی از اعتبار، شهرت و ارزش تجاری برند پرسپولیس است. برند پرسپولیس به‌عنوان یکی از شناخته‌شده‌ترین برندهای ورزشی کشور، دارای میلیون‌ها هوادار در سراسر ایران و خارج از کشور بوده و از منظر بازاریابی، ارزش قابل توجهی در ایجاد اعتماد، جذب مشتری و توسعه کسب‌وکارهای وابسته دارد.

استقرار یک کافه در مجموعه اختصاصی شرکت، این امکان را فراهم می‌سازد که سرمایه‌گذار بتواند از ظرفیت‌های تبلیغاتی، هویتی و برندینگ این مجموعه برای ایجاد تجربه‌ای متمایز برای مشتریان استفاده نماید. بدیهی است نحوه بهره‌برداری از نام، علائم و نشان‌های تجاری شرکت صرفاً در حدود مجوزهای صادره و مفاد قرارداد نهایی امکان‌پذیر خواهد بود.

#### ۵-۲. ظرفیت‌های اقتصادی پروژه

بررسی اولیه وضعیت مجموعه نشان می‌دهد پروژه حاضر از منظر اقتصادی دارای ظرفیت‌های متعددی است که از جمله مهم‌ترین آن‌ها می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- ❖ حضور مستمر کارکنان شرکت در طول سال؛
- ❖ حضور بازیکنان تمامی رده‌های سنی؛
- ❖ حضور مربیان و کادرهای فنی؛
- ❖ حضور خانواده ورزشکاران؛
- ❖ حضور داوران، نمایندگان فدراسیون و سازمان لیگ؛
- ❖ حضور مهمانان رسمی شرکت؛
- ❖ حضور رسانه‌ها و عوامل تولید برنامه‌های ورزشی؛
- ❖ برگزاری جلسات اداری، آموزشی و فنی؛
- ❖ برگزاری رویدادهای ورزشی، فرهنگی و تبلیغاتی؛
- ❖ مراجعه مستمر هواداران و مراجعان به مجموعه؛
- ❖ ظرفیت توسعه خدمات بیرون‌بر و سفارش‌های سازمانی؛
- ❖ امکان توسعه خدمات در مناسبت‌های ویژه، اردوها و برنامه‌های شرکت.

این تنوع جامعه هدف موجب می‌شود درآمد پروژه صرفاً وابسته به یک گروه از مشتریان نبوده و از پایداری نسبی برخوردار باشد.

#### ۶-۲. ظرفیت توسعه خدمات

شرکت انتظار ندارد پروژه صرفاً به عرضه نوشیدنی یا خوراکی محدود گردد، بلکه سرمایه‌گذاران می‌توانند متناسب با مطالعات بازار، پیشنهادهایی در خصوص توسعه خدمات از جمله موارد زیر ارائه نمایند:

- |                                      |                                            |
|--------------------------------------|--------------------------------------------|
| ❖ کافه تخصصی قهوه؛                   | ❖ مکمل‌های مجاز ورزشی؛                     |
| ❖ بوفه غذای سبک؛                     | ❖ اسنک و میان‌وعده؛                        |
| ❖ نوشیدنی‌های گرم و سرد؛             | ❖ فروش محصولات هواداری (در صورت اخذ مجوز)؛ |
| ❖ محصولات سلامت‌محور ویژه ورزشکاران؛ | ❖ ارائه خدمات سفارش اینترنتی؛              |

- ❖ ایجاد فضای نشیمن و تعامل اجتماعی؛
  - ❖ همکاری با برندهای معتبر حوزه غذا و نوشیدنی؛
  - ❖ برگزاری رویدادهای تبلیغاتی و معرفی محصولات؛
  - ❖ سایر خدمات مرتبط با کاربری پروژه.
- شرکت از پیشنهادهای نوآورانه‌ای که موجب افزایش کیفیت خدمات، ارتقای تجربه مشتری و افزایش بهره‌وری اقتصادی پروژه گردد، استقبال خواهد نمود.

## ۷-۲. رویکرد شرکت نسبت به طراحی پروژه

شرکت قصد ندارد طرحی از پیش تعیین‌شده را به سرمایه‌گذاران تحمیل نماید، بلکه معتقد است ارزش‌آفرینی واقعی زمانی محقق می‌شود که سرمایه‌گذاران بتوانند متناسب با تجربه، دانش تخصصی و شناخت بازار، بهترین راهکار ممکن را پیشنهاد دهند. از این رو، سرمایه‌گذاران می‌توانند در چارچوب ضوابط فنی، ایمنی، شهرسازی، بهداشتی و الزامات شرکت، پیشنهادهای خود را در خصوص جانمایی، معماری، طراحی نما، طراحی داخلی، تجهیزات، فناوری‌های مورد استفاده، مدل بهره‌برداری، نحوه ارائه خدمات، برنامه توسعه آتی و سایر ویژگی‌های پروژه ارائه نمایند.

## ۷-۲. فلسفه شرکت در انتخاب سرمایه‌گذار

شرکت فرهنگی ورزشی پرسپولیس، این پروژه را صرفاً از منظر دریافت بیشترین پیشنهاد مالی ارزیابی نخواهد نمود. هدف اصلی، انتخاب مدلی است که بتواند به‌صورت همزمان بیشترین ارزش افزوده اقتصادی، ارتقای کیفیت خدمات، حفظ شأن و اعتبار برند شرکت، رضایت کاربران مجموعه، پایداری بهره‌برداری، نوآوری، قابلیت توسعه و بازگشت مناسب سرمایه را تأمین نماید. از این رو، پیشنهادهای دریافتی با نگاهی چندبعدی و بر اساس مجموعه‌ای از شاخص‌های فنی، اقتصادی، مدیریتی، اجرایی، مالی، حقوقی و بهره‌برداری مورد بررسی قرار خواهند گرفت و نتیجه این بررسی‌ها مبنای انجام ارزیابی کارشناسی رسمی، تعیین ارزش اقتصادی پروژه و تدوین اسناد نهایی فراخوان عمومی سرمایه‌گذاری خواهد بود.

## فصل سوم | دامنه پروژه، اهداف سرمایه‌گذاری و انتظارات شرکت

### ۱-۳. رویکرد شرکت در تعریف پروژه

شرکت فرهنگی ورزشی پرسپولیس با اعتقاد به نقش مؤثر بخش خصوصی در ارتقای کیفیت خدمات، افزایش بهره‌وری اقتصادی و خلق ارزش افزوده، در این مرحله از فرآیند سرمایه‌گذاری، از تعیین جزئیات فنی، اجرایی و مالی پروژه خودداری نموده و تلاش دارد با بهره‌گیری از دانش، تجربه، خلاقیت و توانمندی فعالان اقتصادی، مناسب‌ترین الگوی توسعه و بهره‌برداری از ظرفیت موجود را شناسایی نماید. بر همین اساس، هدف از انتشار این فراخوان، ارائه یک طرح از پیش طراحی‌شده به سرمایه‌گذاران نیست، بلکه دعوت از سرمایه‌گذاران واجد صلاحیت برای ارائه بهترین راهکارهای فنی، معماری، اقتصادی، مدیریتی و بهره‌برداری متناسب با ظرفیت‌های مجموعه است. شرکت بر این باور است که بازار، بهترین مرجع برای ارائه مدل‌های نوآورانه و اقتصادی بوده و تعیین چارچوب نهایی پروژه باید بر پایه پیشنهادهای واقعی، مطالعات کارشناسی و تحلیل‌های فنی و اقتصادی صورت پذیرد. لذا سرمایه‌گذاران مجاز خواهند بود در چارچوب اهداف و الزامات این دفترچه، طرح‌های پیشنهادی خود را با هر سطحی از نوآوری، فناوری، کیفیت معماری، مدل کسب‌وکار و روش بهره‌برداری ارائه نمایند.

### ۲-۳. هدف از ایجاد مرکز خدمات رفاهی آکادمی فوتبال پرسپولیس

هدف از اجرای این پروژه، صرفاً ایجاد یک محل عرضه مواد غذایی یا نوشیدنی نبوده، بلکه ایجاد یک فضای خدماتی، رفاهی، فرهنگی و اقتصادی متناسب با شأن، جایگاه و اعتبار شرکت فرهنگی ورزشی پرسپولیس است. شرکت انتظار دارد سرمایه‌گذار، مجموعه‌ای را طراحی و اجرا نماید که بتواند ضمن تأمین نیازهای روزمره بازیکنان آکادمی، هنرجویان مدرسه فوتبال، مربیان، کارکنان، خانواده‌ها و سایر مراجعان، به ارتقای کیفیت خدمات رفاهی مجموعه کمک نموده و در عین حال به عنوان یک کسب‌وکار پایدار، سودآور و قابل توسعه نیز فعالیت نماید.

این مرکز می‌بایست علاوه بر پاسخگویی به نیازهای جاری مجموعه، از قابلیت توسعه خدمات، انعطاف‌پذیری در بهره‌برداری و امکان ارتقای مستمر کیفیت خدمات نیز برخوردار باشد تا در طول دوره بهره‌برداری بتواند متناسب با تغییر نیازهای مجموعه و تحولات بازار، به‌روزرسانی و توسعه یابد.

### ۳-۳. اهداف کلان شرکت از اجرای پروژه

شرکت فرهنگی ورزشی پرسپولیس اهداف کلان زیر را از اجرای این پروژه دنبال می‌نماید:

- ✓ ارتقای سطح خدمات رفاهی و کیفیت تجربه حضور در مدرسه و آکادمی فوتبال؛
- ✓ ایجاد محیطی ایمن، استاندارد، زیبا و متناسب با هویت شرکت؛
- ✓ افزایش بهره‌وری اقتصادی از ظرفیت‌های موجود مجموعه؛
- ✓ جذب سرمایه و انتقال بخشی از هزینه‌های توسعه به بخش خصوصی؛
- ✓ استفاده از توان تخصصی سرمایه‌گذاران در طراحی، تجهیز و مدیریت مجموعه؛
- ✓ ایجاد درآمدهای پایدار و قابل اتکا برای شرکت؛
- ✓ توسعه خدمات متناسب با استانداردهای روز صنعت غذا و نوشیدنی؛
- ✓ افزایش رضایت ورزشکاران، خانواده‌ها، کارکنان و سایر ذی‌نفعان؛
- ✓ حفظ و ارتقای شأن و اعتبار برند پرسپولیس در ارائه خدمات رفاهی؛
- ✓ ایجاد الگویی موفق برای توسعه سایر پروژه‌های سرمایه‌گذاری شرکت.

### ۳-۴. دامنه مورد انتظار پیشنهادهای سرمایه‌گذاری

سرمایه‌گذاران می‌بایست پیشنهادهای خود را به گونه‌ای تنظیم نمایند که حداقل شامل تبیین و تشریح محورهای زیر باشد:

#### الف) پیشنهاد فنی

- |                                     |                                                  |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------|
| ❖ ایده و مفهوم کلی پروژه؛           | ❖ تأسیسات مکانیکی، برقی و ایمنی؛                 |
| ❖ طرح معماری و جانمایی پیشنهادی؛    | ❖ فناوری‌های مورد استفاده؛                       |
| ❖ مشخصات سازه و مصالح مورد استفاده؛ | ❖ رعایت استانداردهای بهداشتی، ایمنی و محیط زیست؛ |
| ❖ طراحی داخلی و هویت بصری؛          | ❖ برنامه نگهداری و تعمیرات؛                      |
| ❖ تجهیزات ثابت و متحرک؛             | ❖ زمان‌بندی طراحی، اجرا، تجهیز و راه‌اندازی.     |

#### ب) پیشنهاد بهره‌برداری

- |                         |                                          |
|-------------------------|------------------------------------------|
| ❖ مدل کسب‌وکار؛         | ❖ برنامه کنترل کیفیت؛                    |
| ❖ گروه‌های هدف؛         | ❖ برنامه توسعه خدمات؛                    |
| ❖ ساعات فعالیت؛         | ❖ برنامه بازاریابی؛                      |
| ❖ ساختار مدیریتی؛       | ❖ برنامه مدیریت ریسک؛                    |
| ❖ سیاست‌های قیمت‌گذاری؛ | ❖ نظام رسیدگی به شکایات و رضایت مشتریان. |

### ج) پیشنهاد مالی

- ❖ میزان سرمایه‌گذاری مورد نیاز؛
- ❖ برآورد هزینه طراحی، ساخت، تجهیز و راه‌اندازی؛
- ❖ سرمایه در گردش؛
- ❖ روش تأمین منابع مالی؛
- ❖ پیش‌بینی درآمدها و هزینه‌ها؛
- ❖ دوره بازگشت سرمایه؛
- ❖ مدت پیشنهادی بهره‌برداری؛
- ❖ مدل پیشنهادی انتفاع شرکت (اجاره ثابت، سهم از درآمد، مدل ترکیبی یا سایر روش‌های پیشنهادی)؛
- ❖ تضامین قابل ارائه؛
- ❖ تحلیل حساسیت اقتصادی و ریسک‌های مالی.

### ۳-۵. حدود اختیارات سرمایه‌گذاران در ارائه پیشنهاد

به منظور بهره‌گیری حداکثری از ظرفیت‌های فنی و اقتصادی بازار، سرمایه‌گذاران مجاز خواهند بود در چارچوب قوانین و مقررات کشور و با رعایت الزامات شرکت، پیشنهادهای خود را در خصوص موضوعات زیر ارائه نمایند:

- |                                      |                                                      |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------|
| ❖ ابعاد و سازماندهی فضایی پروژه؛     | ❖ استفاده از فناوری‌های نوین در مدیریت فروش و خدمات؛ |
| ❖ سبک معماری و طراحی نما؛            | ❖ مدل اقتصادی و تجاری پروژه؛                         |
| ❖ طراحی داخلی و مبلمان؛              | ❖ مدت زمان اجرای پروژه؛                              |
| ❖ نحوه بهره‌برداری از فضا؛           | ❖ مدت بهره‌برداری؛                                   |
| ❖ نوع خدمات قابل ارائه؛              | ❖ مدل انتقال پروژه در پایان قرارداد؛                 |
| ❖ تجهیزات و فناوری‌های مورد استفاده؛ | ❖ سایر پیشنهادهای ارزش‌آفرین.                        |

بدیهی است ارائه هرگونه پیشنهاد خارج از چارچوب‌های قانونی، مغایر با ضوابط شهرسازی، مقررات بهداشتی، الزامات ایمنی، مقررات فدراسیون فوتبال یا مغایر با شأن و هویت شرکت فرهنگی ورزشی پرسپولیس، قابل پذیرش نخواهد بود.

### ۳-۶. اصول حاکم بر ارزیابی پیشنهادها

شرکت در بررسی پیشنهادهاى واصله، صرفاً به میزان سرمایه‌گذاری یا پیشنهاد مالی توجه نخواهد داشت، بلکه مجموعه‌ای از شاخص‌های فنی، اقتصادی، مدیریتی، بهره‌برداری، نوآوری، قابلیت اجرا، کیفیت خدمات، پایداری اقتصادی، مدیریت ریسک، توان مالی، تجربه اجرایی و میزان هم‌راستایی طرح با اهداف راهبردی شرکت را به صورت توأمان مدنظر قرار خواهد داد. به همین دلیل، سرمایه‌گذاران توصیه می‌شود پیشنهادهای خود را صرفاً بر پایه ارائه بیشترین منفعت مالی تنظیم ننموده و تلاش نمایند با ارائه طرح‌هایی جامع، خلاقانه، پایدار و قابل اجرا، بیشترین ارزش افزوده را برای مجموعه ایجاد نمایند.

## فصل چهارم | مشخصات محل اجرای پروژه، الزامات بازدید و محدودیت‌های اجرایی

### ۴-۱. محل اجرای پروژه

پروژه موضوع این فراخوان در محدوده ورزشگاه شهید درفش‌فر، متعلق به شرکت فرهنگی ورزشی پرسپولیس، اجرا خواهد شد. محل دقیق اجرای پروژه، پس از ثبت‌نام متقاضیان و در جریان بازدید میدانی، توسط نمایندگان شرکت به متقاضیان معرفی خواهد شد. شرکت در این مرحله صرفاً محدوده کلی قابل بررسی را معرفی نموده و تعیین جانمایی نهایی پروژه، مساحت قابل تخصیص، نحوه استقرار سازه، حدود بهره‌برداری از فضا، مسیرهای دسترسی، نحوه اتصال به زیرساخت‌ها و سایر مشخصات اجرایی را به نتایج بررسی‌های فنی، پیشنهادهای سرمایه‌گذاران و تصمیمات نهایی شرکت پس از انجام مطالعات کارشناسی موکول می‌نماید. بنابراین سرمایه‌گذاران می‌بایست پیشنهادهای خود را با در نظر گرفتن شرایط واقعی محل، الزامات بهره‌برداری از یک مجموعه ورزشی فعال و محدودیت‌های احتمالی ناشی از عملکرد روزانه آکادمی فوتبال تنظیم نمایند.

### ۴-۲. وضعیت فعلی محل

محل مورد نظر در داخل مجموعه ورزشی شهید درفش‌فر واقع شده و بخشی از زیرساخت‌های عمومی مجموعه از قبیل راه‌های دسترسی، تأسیسات زیربنایی، شبکه برق، آب، فاضلاب و سایر امکانات عمومی در محدوده ورزشگاه موجود است. با این وجود، شرکت هیچ‌گونه تضمینی نسبت به کفایت ظرفیت تأسیسات موجود برای طرح پیشنهادی سرمایه‌گذار ارائه نمی‌نماید و بررسی فنی، طراحی، برآورد ظرفیت مورد نیاز و ارائه راهکارهای اجرایی در این خصوص بر عهده سرمایه‌گذار خواهد بود. در صورتی که اجرای طرح پیشنهادی مستلزم توسعه، تقویت یا ایجاد زیرساخت‌های جدید باشد، سرمایه‌گذار موظف است این موضوع را به‌صورت شفاف در پیشنهاد فنی و مالی خود منعکس نماید.

### ۴-۳. بازدید میدانی

به‌منظور آشنایی دقیق سرمایه‌گذاران با شرایط فیزیکی، فنی و بهره‌برداری پروژه، شرکت امکان بازدید میدانی از محل اجرای پروژه را فراهم خواهد نمود. بازدید از محل با هماهنگی دبیرخانه فراخوان و در زمان‌های اعلامی توسط شرکت انجام خواهد شد و متقاضیان می‌توانند با معرفی نمایندگان فنی، معماری، مالی یا مدیریتی خود در این بازدید حضور یابند. در جریان بازدید، اطلاعات لازم در خصوص وضعیت عمومی مجموعه، محل‌های قابل بررسی، محدودیت‌های بهره‌برداری، مسیرهای دسترسی، وضعیت تأسیسات موجود، الزامات حفاظتی و سایر موضوعات مرتبط در اختیار متقاضیان قرار خواهد گرفت. سرمایه‌گذاران مجاز خواهند بود پرسش‌های خود را در جریان بازدید مطرح نموده و در صورت لزوم، درخواست اطلاعات تکمیلی خود را مطابق فرآیند پیش‌بینی شده در این دفترچه به دبیرخانه فراخوان ارائه نمایند.

### ۴-۴. مسئولیت بررسی محل

ارائه پیشنهاد از سوی سرمایه‌گذار، به منزله اعلام آگاهی کامل وی از شرایط محل اجرای پروژه، وضعیت موجود، محدودیت‌های اجرایی، الزامات بهره‌برداری، شرایط دسترسی، وضعیت تأسیسات، ضوابط حاکم بر مجموعه ورزشی و سایر عوامل مؤثر در اجرای پروژه تلقی خواهد شد. شرکت هیچ‌گونه مسئولیتی در قبال برآوردهای اشتباه، برداشت نادرست یا عدم بررسی کافی شرایط محل توسط سرمایه‌گذار نخواهد داشت و سرمایه‌گذار پس از ارائه پیشنهاد، نمی‌تواند به استناد عدم اطلاع از وضعیت محل، درخواست اصلاح پیشنهاد، افزایش هزینه‌ها، تمدید مدت اجرا یا مطالبه خسارت نماید؛ مگر در مواردی که اطلاعات خلاف واقع از سوی شرکت ارائه شده باشد.

### ۴-۵. محدودیت‌های اجرایی

سرمایه‌گذاران مکلفند در تهیه طرح‌های پیشنهادی خود، الزامات زیر را رعایت نمایند:

➤ عدم ایجاد هرگونه اختلال در فعالیتهای جاری آکادمی فوتبال و مدرسه فوتبال؛

➤ حفظ ایمنی ورزشکاران، مربیان، کارکنان و مراجعان؛

- رعایت کلیه ضوابط بهداشتی، ایمنی، آتش‌نشانی و پدافند غیرعامل؛
- رعایت ضوابط فنی و معماری مورد تأیید شرکت؛
- حفظ منظر، هویت بصری و شأن برند شرکت فرهنگی ورزشی پرسپولیس؛
- رعایت حقوق اشخاص ثالث و بهره‌برداران فعلی مجموعه؛
- جلوگیری از ایجاد آلودگی‌های صوتی، زیست‌محیطی یا بصری؛
- رعایت کلیه مقررات قانونی مربوط به بهره‌برداری از اماکن عمومی و ورزشی.

## ۶-۴. اطلاعات تکمیلی و استعلام‌ها

شرکت به منظور ایجاد فرصت برابر برای تمامی متقاضیان، کلیه پرسش‌ها و درخواست‌های تبیین مفاد فراخوان را صرفاً از طریق دبیرخانه فراخوان دریافت و بررسی خواهد نمود. پاسخ‌های ارائه‌شده توسط شرکت که ماهیت عمومی داشته باشند، به صورت یکسان و همزمان در قالب «الحاقیه» یا «پاسخ به پرسش‌های متداول» به اطلاع تمامی متقاضیان خواهد رسید و صرفاً این پاسخ‌های رسمی برای شرکت و متقاضیان ملاک عمل خواهد بود. هیچ‌گونه اظهار نظر شفاهی، مذاکره غیررسمی یا اطلاعات ارائه‌شده خارج از فرآیند رسمی فراخوان، برای شرکت ایجاد تعهد نخواهد کرد.

## فهرست اطلاعات مورد نیاز فراخوان

به منظور ایجاد وحدت رویه در تهیه پیشنهادهای تسهیل فرآیند ارزیابی و فراهم نمودن امکان مقایسه عادلانه پیشنهادهای سرمایه‌گذاران، متقاضیان موظف‌اند کلیه اطلاعات، مدارک و پیشنهادهای خود را بر اساس فرم‌ها و پیوست‌های زیر تهیه و ارائه نمایند. عدم ارائه هر یک از اطلاعات یا ارائه اطلاعات ناقص، می‌تواند در فرآیند ارزیابی پیشنهادهای مؤثر بوده و حسب مورد منجر به درخواست رفع نقص یا عدم پذیرش پیشنهاد گردد.

| ردیف | عنوان پیوست                            | هدف از پیوست                                                       | تکمیل توسط         |
|------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| ۱    | معرفی نماینده (نمایندگان) مجاز         | معرفی اشخاص دارای اختیار مکاتبه، بازدید، تحویل اسناد و مذاکره      | سرمایه‌گذار        |
| ۲    | برنامه و دستورالعمل بازدید میدانی      | اطلاع از زمان، محل، ضوابط ورود، الزامات امنیتی و نحوه بازدید       | شرکت               |
| ۳    | ثبت و تأیید بازدید میدانی              | تأیید انجام بازدید و اطلاع از شرایط واقعی محل پروژه                | شرکت و سرمایه‌گذار |
| ۴    | اطلاعات بهره‌برداری آکادمی فوتبال      | آشنایی با ساعات فعالیت، الگوی تردد، جامعه هدف و ظرفیت بهره‌برداری  | شرکت               |
| ۵    | الزامات برندینگ و هویت بصری شرکت       | ضوابط استفاده از برند، رنگ‌ها، تابلوها، تبلیغات و هویت بصری        | شرکت               |
| ۶    | پیشنهاد فنی                            | تشریح طرح معماری، فنی، بهره‌برداری و برنامه اجرایی                 | سرمایه‌گذار        |
| ۷    | پیشنهاد مالی                           | ارائه مدل اقتصادی، سرمایه‌گذاری، درآمدها و نحوه انتفاع طرفین       | سرمایه‌گذار        |
| ۸    | معرفی سوابق سرمایه‌گذار                | معرفی تجربه‌های مشابه، توان اجرایی و سوابق حرفه‌ای                 | سرمایه‌گذار        |
| ۹    | اطلاعات و توان مالی                    | اثبات توان مالی، منابع تأمین سرمایه و وضعیت اعتباری                | سرمایه‌گذار        |
| ۱۰   | پیشنهادهای ارزش‌آفرین                  | ارائه ایده‌های نوآورانه و مزیت‌های رقابتی فراتر از الزامات فراخوان | سرمایه‌گذار        |
| ۱۱   | پرسش‌ها و درخواست تبیین                | طرح پرسش‌های رسمی درباره مفاد فراخوان                              | سرمایه‌گذار        |
| ۱۲   | چک لیست مدارک پیشنهادی                 | کنترل کامل بودن مدارک پیش از تحویل                                 | سرمایه‌گذار        |
| ۱۳   | تعهدنامه شرکت در فراخوان               | پذیرش شرایط، اصالت مدارک، محرمانگی و عدم تبانی                     | سرمایه‌گذار        |
| ۱۴   | ساختار پیشنهادی گزارش سرمایه‌گذاری     | راهنمای تهیه گزارش نهایی برای ایجاد وحدت رویه در ارائه پیشنهادهای  | شرکت               |
| ۱۵   | ماتریس ارزیابی پیشنهادها               | اعلام معیارها و شاخص‌های ارزیابی جهت شفافیت فرآیند                 | شرکت               |
| ۱۶   | تعهدنامه رعایت الزامات برند و محرمانگی | تعهد به حفظ حقوق مالکیت فکری، محرمانگی و استفاده مجاز از برند شرکت | سرمایه‌گذار        |

## راهنمای استفاده از پیوست‌ها

به منظور تسهیل در تهیه و ارزیابی پیشنهادهای، رعایت نکات زیر الزامی است:

| موضوع             | راهنمای تکمیل                                                                                                                         |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ترتیب ارائه مدارک | کلیه فرم‌ها مطابق شماره پیوست‌ها تنظیم و ارائه شوند.                                                                                  |
| امضاء و مهر       | تمامی فرم‌های تکمیل‌شده باید توسط صاحبان امضای مجاز شرکت امضاء و مهر شوند.                                                            |
| نسخه الکترونیکی   | علاوه بر نسخه چاپی، نسخه الکترونیکی مدارک نیز در قالب‌های اعلامی توسط شرکت ارائه گردد.                                                |
| زبان اسناد        | کلیه مدارک و پیشنهادهای به زبان فارسی تهیه شوند. اسناد خارجی باید همراه با ترجمه رسمی ارائه گردند.                                    |
| مسئولیت اطلاعات   | مسئولیت صحت، اصالت و کامل بودن اطلاعات ارائه‌شده بر عهده سرمایه‌گذار است.                                                             |
| رفع نقص           | شرکت می‌تواند در صورت وجود نقص یا ابهام، نسبت به درخواست تکمیل یا اصلاح مدارک اقدام نماید.                                            |
| مالکیت اسناد      | کلیه اسناد و پیشنهادهای ارائه‌شده در بایگانی شرکت نگهداری شده و مسترد نخواهد شد، مگر آنکه در اسناد فراخوان ترتیب دیگری مقرر شده باشد. |