



## **ΚΑΕ ΠΑΝΑΘΗΝΑΪΚΟΣ**

Πρόταση Συνεργασίας για την Παροχή  
Συμβουλευτικών Υπηρεσιών Ανάπτυξης  
Επιχειρηματικού Σχεδίου για την αξιοποίηση του  
Ολυμπιακού Κλειστού Γυμναστηρίου Αθλοπαιδιών

Σχέδιο προς συζήτηση

20 Απριλίου 2016



20 Απριλίου 2016

κ. Παναγιώτη Τριαντόπουλο

CEO

ΚΑΕ Παναθηναϊκός

14ο χλμ Εθνικής Οδού Αθηνών – Λαμίας

14564 Κηφισιά

Αξιότιμε κ. Τριαντόπουλε,

Σε συνέχεια της πρόσφατης επικοινωνίας μας, είμαστε στην ευχάριστη θέση να σας υποβάλλουμε την παρούσα πρόταση συνεργασίας για την παροχή ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών προς την ΚΑΕ ΠΑΝΑΘΗΝΑΪΚΟΣ (στο εφεξής αναφερόμενη και ως η «ΚΑΕ» ή ο «ΠΑΝΑΘΗΝΑΪΚΟΣ») αναφορικά με την **εκπόνηση Επιχειρηματικού Σχεδίου για την αξιοποίηση του Ολυμπιακού Κλειστού Γυμναστηρίου Αθλοπαιδιών / Καλαθοσφαίρισης** (στο εφεξής αναφερόμενο και ως το «Κλειστό Γυμναστήριο») του Ολυμπιακού Αθλητικού Κέντρου Αθηνών (στο εφεξής αναφερόμενο και ως το «ΟΑΚΑ»), είτε από την ίδια την ΚΑΕ, είτε από Εταιρία Ειδικού Σκοπού που θα ιδρυθεί συγκεκριμένα για το σκοπό αυτό.

Η Deloitte είναι η **μεγαλύτερη διεθνής εταιρεία παροχής επαγγελματικών υπηρεσιών**, προσφέροντας ολοκληρωμένες ελεγκτικές, φοροτεχνικές, συμβουλευτικές και χρηματοοικονομικές υπηρεσίες. Η Deloitte απασχολεί παγκοσμίως περίπου 225.000 άτομα προσωπικό σε περισσότερες από 150 χώρες και 725 γραφεία, με ετήσιο κύκλο εργασιών (2015) άνω των 35,2 δισεκατομμυρίων δολαρίων ΗΠΑ. Η Deloitte έχει περισσότερα από 40 χρόνια παρουσίας στην Ελλάδα και στελεχώνεται με πλέον των 600 στελεχών στα γραφεία της στην Αθήνα και στη Θεσσαλονίκη.

Πιστεύουμε ότι η Deloitte αποτελεί τον πλέον κατάλληλο συνεργάτη της ΚΑΕ Παναθηναϊκός για το προτεινόμενο έργο καθώς συνδυάζει:

1. **Μεγάλο εύρος υπηρεσιών** που συνδυαστικά καλύπτουν όλους τους τομείς της επιχειρηματικής δράσης, μεγιστοποιώντας τις αναπτυξιακές προοπτικές, την αποδοτικότητα και την αξία μιας επιχείρησης. Η Deloitte εξειδικεύεται στην παροχή υπηρεσιών που αποσκοπούν στην υλοποίηση του οράματος των επιχειρήσεων, με απτά και μετρήσιμα αποτελέσματα στον ταχύτερο χρόνο.
2. Ευρύτατο διεθνές δίκτυο σε 150 χώρες και πρόσβαση σε παγκόσμια τεχνολογικά δίκτυα (intranets) και βάσεις δεδομένων αποκλειστικής χρήσης της εταιρείας μας που παρέχουν εξειδικευμένη τεχνογνωσία και εμπειρία ανά τομέα, συγκριτικά οικονομικά και λειτουργικά δεδομένα, βέλτιστες πρακτικές, θεματικές και κλαδικές έρευνες, κλπ.
3. **Εξειδικευμένη εμπειρία και τεχνογνωσία** στους κλάδους του αθλητισμού, του πολιτισμού, της ψυχαγωγίας και του τουρισμού και ειδικότερα στην **ανάπτυξη και εκμετάλλευση κλειστών γυμναστηρίων και γηπέδων** στην Ελλάδα και στο εξωτερικό. Στους πελάτες μας στον τομέα του αθλητισμού, του πολιτισμού και του τουρισμού στην Ελλάδα περιλαμβάνονται ενδεικτικά οι ΠΑΕ ΠΑΝΑΘΗΝΑΪΚΟΣ, ΓΣ ΗΡΑΚΛΗΣ, ΠΑΕ ΑΡΗΣ, ΠΑΕ ΟΛΥΜΠΙΑΚΟΣ, STAVROS NIARCHOS FOUNDATION CULTURAL CENTER, LAMDA DEVELOPMENT, ΔΗΜΟΣ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ, ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟ ΚΑΙ ΕΚΘΕΣΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΑΕ ΚΩΟ ΔΟ, ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΚΘΕΣΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ, ΕΙΔΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΣΔΙΤ, ΔΗΜΟΣ ΝΑΟΥΣΑΣ, SANI RESORT, HELIOS HOTELS & RESORTS (ELOUNDA BEACH), GRANDE BRETAGNE HOTEL, KING GEORGE PALACE, NJV ATHENS PLAZA HOTEL, ILIO MARE HOTEL, PAP CORP HOTELS, CYAN GROUP OF HOTELS, LYTTOS BEACH HOTEL, MICHELANGELO RESORT & SPA, DIMITRA BEACH HOTEL, HOTEL PENTELIKON, AMATHUS HOTEL, DAIOS HOTELS & RESORTS, ASTIR PALACE VOULIAGMENI, ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (ΣΕΤΕ), ΟΠΑΠ, REGENCY CASINO THESSALONIKI, REGENCY CASINO MONT PARNES, CLUB HOTEL CASINO LOUTRAKI, DOLPHIN CAPITAL INVESTORS, DIMERA GROUP (IVAN SAVDIS INVESTMENT COMPANY), STAVROS NIARCHOS FOUNDATION CULTURAL CENTER, FLISVOS MARINA, KOS MARINA, ALIMOS MARINA, κ.α. ενώ στο εξωτερικό παρέχουμε υπηρεσίες που περιλαμβάνουν το 85% των Fortune 500 ξενοδοχείων και καζίνο, και το 100% των Fortune 500 αεροπορικών εταιρειών και εταιρειών εστίασης, όπως επίσης και την πλειοψηφία των ποδοσφαιρικών ομάδων της Premier League στην Αγγλία, τις 11 από τις 30 ομάδες του NBA, 6 από τις 32 ομάδες του NFL (National Football League των ΗΠΑ) και 11 από τις 30 ομάδες του MLB (Major League Baseball των ΗΠΑ). Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τη σχετική με το έργο εμπειρία μας περιλαμβάνονται στο Παράρτημα.
4. **Ευρύτατη πρακτική εμπειρία στην εκπόνηση Επιχειρηματικών Σχεδίων**, καθώς τα τελευταία χρόνια έχουμε ολοκληρώσει αντίστοιχα έργα για πολλές σημαντικές εταιρείες και πληθώρα οργανισμών στην Ελλάδα, εκτός των προαναφερόμενων όπως, STAVROS NIARCHOS FOUNDATION CULTURAL CENTER, ΩΝΑΣΣΕΙΟ ΚΑΡΔΙΟΧΕΙΡΟΥΡΓΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ, KLEEMANN, ARCHIRODON GROUP, ΑΚΡΙΤΑΣ, ΚΑΠΝΙΚΗ ΜΙΧΑΗΛΙΔΗΣ, CYTA HELLAS, FOLLIE-FOLLIE GROUP / DUTY FREE SHOPS, GLOBO, ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΛΙΜΕΝΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, ΜΑΣΟΥΤΗΣ, CARREFOUR, ΜΑΚΡΟ, INTERAMERICAN, ΣΕΚΑΠ, ΠΑΝΑΘΗΝΑΪΚΟΣ, ΚιΠ, ΟΤΕ, ΟΠΑΠ, ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ ΑΘΗΝΩΝ, ALPHA BANK, EUROBANK, HYATT, SANI RESORT, AEGEAN AIRLINES, PYRAMIS, YALCO, ΧΑΙΤΟΓΛΟΥ ΧΑΡΤΕΛ ΑΒ.Ε.Ε., ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΕΡΟΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ (ΕΑΒ), ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΑΜΥΝΤΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ (ΕΒΟ – ΠΥΡΚΑΛ), LAFARGE, TITAN, FRIGOGLASS, ΑΚΡΙΤΑΣ, ΠΛΑΣΤΙΚΑ ΚΡΗΤΗΣ, KLEEMANN, SAINT GOBAIN, κ.α.
5. Χρήση αναλυτικών εφαρμοσμένων **μεθοδολογιών και εργαλείων**, όπως για παράδειγμα το προσαρμοσμένο για τον κλάδο της ανάπτυξης και αξιοποίησης ακινήτων **“Enterprise Value Map for Real Estate Owner / Operator”**, που παρέχουν ένα δομημένο τρόπο προσέγγισης σε διάφορα επιχειρησιακά θέματα, ο οποίος προσαρμόζεται ανάλογα με τον κλάδο, το μέγεθος και λειτουργικές ιδιαιτερότητες της κάθε επιχείρησης / ομίλου.
6. **Εξαιρετική εμπειρία της ομάδας** που θα απασχοληθεί στο προτεινόμενο έργο και η οποία θα αποτελείται από πεπειραμένα στελέχη τα οποία έχουν άριστη γνώση του αντικείμενου του έργου, και συγκεκριμένα της ανάπτυξης Στρατηγικών και Επιχειρηματικών Σχεδίων και Μελετών σκοπιμότητας για αναπτυξιακά έργα στον τομέα του αθλητισμού, του πολιτισμού και του τουρισμού.

Στη συνέχεια αναπτύσσουμε την πρόταση συνεργασίας μας, όπου αναλύουμε το αντικείμενο, το σκοπό και τη μεθοδολογική προσέγγιση του έργου, όπως επίσης και τα βασικά στελέχη της ομάδας έργου, το χρονοδιάγραμμα και τις προτεινόμενες αμοιβές μας.

## Αντικείμενο και σκοπός του προτεινόμενου έργου

Σύμφωνα με τις έως τώρα συζητήσεις μας, κατανοούμε ότι η ΚΑΕ ΠΑΝΑΘΗΝΑΪΚΟΣ επιθυμεί να διερευνήσει τις επιχειρηματικές προοπτικές από την αξιοποίηση και εκμετάλλευση των χώρων του Ολυμπιακού Κλειστού Γυμναστηρίου Αθλοπαιδιών / Καλαθοσφαίρισης του ΟΑΚΑ, τόσο για την εξυπηρέτηση των αγώνων, όσο και για τη δημιουργία παράλληλων αναπτύξεων οι οποίες θα δρουν συμπληρωματικά (π.χ. εμπόριο, πολιτισμός, τουρισμός). Επιπρόσθετα σε μεταγενέστερο στάδιο μπορεί να διερευνηθεί και η προοπτική της αξιοποίησης και εκμετάλλευσης του συνόλου των εγκαταστάσεων του ΟΑΚΑ. Το ΟΑΚΑ εποπτεύεται από το Υπουργείο Πολιτισμού & Αθλητισμού και σκοπός του είναι η ανάπτυξη του αθλητισμού, η διοργάνωση και διεξαγωγή αθλητικών και πολιτιστικών εκδηλώσεων στις εγκαταστάσεις του.

Για την αναγνώριση της σκοπιμότητας / βιωσιμότητας του επιχειρηματικού σχεδιασμού θα πρέπει να αναγνωριστούν οι προϋποθέσεις και να αναλυθούν οι επιλογές που θα μπορέσουν να εξασφαλίσουν τη βιωσιμότητα του Κλειστού Γυμναστηρίου, καθώς ένα σημαντικό μέρος των εσόδων του σήμερα προέρχεται από κρατικές επιδοτήσεις. Η Deloitte θα αναλύσει τη χρηματοοικονομική βιωσιμότητα του επιχειρηματικού σχεδιασμού ο οποίος θα βασιστεί στην ανάλυση της αγοράς, και τις προοπτικές και τη δυναμική που μπορεί να δημιουργηθεί από μια μακρόχρονη εμπορική εκμετάλλευση.

Σημειώνεται ότι στη συνέχεια της πρότασης μας, στον όρο «Κλειστό Γυμναστήριο» συμπεριλαμβάνουμε εκτός του υφιστάμενου Ολυμπιακού Κλειστού Γυμναστηρίου Αθλοπαιδιών / Καλαθοσφαίρισης του ΟΑΚΑ και οποιουδήποτε λοιπούς χώρους του ΟΑΚΑ αποτελέσουν αντικείμενο αξιοποίησης στο πλαίσιο της υπό μελέτη ανάπτυξης.