

4.5 ЕФЕКТИВНОСТ НА РАБОТАТА НА КАЗИНАТА

В този раздел анализираме трите най-важни игрални индустрии. Различни показатели могат да бъдат използвани за измерване ефективността в казино сектора. Най-ползваните са: печалба на посетител, нормата на приходите получени от казино на посетител за определен период (обикновено 1 година); или печалба на обект на ден, оценяване на приход -печалба на игрална машина или на игрална маса в казиното или града.

4.5.1 Лас Вегас

Игралният пазар на Лас Вегас отчете приходи през 2004 г. и 2007 г. с повече от \$ 10 милиарда Щ.Д. през 2007 г. Икономическата криза повлия сериозно на работата на казината със спад в приходите от 9.9% и 9.8% съответно през 2008 г. и 2009 г.. Въпреки това, Лас Вегас показва признаци на възстановяване, след като тенденцията на спад на приходите се обърна през 2010 г. с положителен ръст, както в приходите така и в броя на посетителите. Въпреки че ситуацията се подобрява, броят на посетителите не можа да достигне предкризисните нива като приходите от посетител намаляха Щ.Д. 277 до Щ.Д. 244 през 2013 г. Въпреки че 2013 г. беше обнадеждаваща, анализирайки приходите на посетител можем да видим, че от началото на кризата приходите на посетител имат тенденция на намаляване, а броят на посетителите се увеличава. Това показва, че Лас Вегас привлича все повече турист, което е по-малко печелившо за казината.

В исторически план броят на посетителите и приходи на посетител в Лас Вегас от 2000-2013 г. са показани в таблицата по-долу.

ОБЩ БРОЙ ПОСЕТИТЕЛИ, ПРИХОДИ И ПЕЧАЛБА НА ПОСЕТИТЕЛ: ОКРЪГ КЛАРК, НЕВАДА (Щ.Д.)

| Година | Брой посетители | Изменение | Общо приходи/ Печалба | Изменение | Общо приходи/ Печалба на посетител | Изменение |
|--------|-----------------|-----------|-----------------------|-----------|------------------------------------|-----------|
| 2001 | 35,017,317 | -2.1% | 7,632,021,543 | -0.6% | 218 | -1.8% |
| 2002 | 35,071,504 | 0.2% | 7,630,272,759 | 0.0% | 218 | 0.0% |
| 2003 | 35,340,126 | 1.3% | 7,830,675,556 | 2.6% | 220 | 0.9% |
| 2004 | 37,338,781 | 5.2% | 8,211,243,814 | 11.2% | 233 | 5.9% |
| 2005 | 38,366,717 | 3.2% | 9,713,801,886 | 18.0% | 232 | -0.2% |
| 2006 | 38,914,889 | 0.9% | 10,310,437,000 | 6.2% | 273 | 17.2% |
| 2007 | 39,186,761 | 0.7% | 10,833,123,700 | 5.1% | 276 | 1.1% |
| 2008 | 37,811,632 | -3.4% | 9,796,970,000 | -9.8% | 261 | -5.8% |
| 2009 | 36,711,469 | -3.0% | 8,811,112,100 | -10.6% | 243 | -6.5% |
| 2010 | 37,335,226 | 1.7% | 8,913,618,000 | 1.2% | 239 | -1.6% |
| 2011 | 38,215,708 | 2.3% | 9,223,308,000 | 3.5% | 237 | -0.8% |
| 2012 | 38,757,022 | 1.4% | 9,399,382,000 | 1.9% | 237 | 0.0% |
| 2013 | 39,689,221 | 2.3% | 9,676,448,000 | 3.0% | 244 | 2.9% |

Годишен % изменение 2000-2013 1.0%

1.8%

0.9%

Източник: Кушман & Уейкфийлд на база данните на Съвета по контрол на хазарта на Невада, Службата за посещения и конвенции на Лас Вегас

Подобна тенденция се наблюдава в показателя Печалба на автомат на ден с високи нива през 2006 г. и 2007 г. и рязък спад по време на кризата. През периода 2000 г. до 2013 г., показателят Печалба на автомат на ден на игралните автомати е нараснал с 4.5% в сравнение със същия показател на игралните маси, който се е увеличил с 3%. Това се дължи главно на намаляващия брой игрални автомати и увеличаване броя на игралните маси.

КУШМАН & УЕЙКФИЙЛД О С Д Р

ПЕЧАЛБА НА АВТОМАТ НА ДЕН (WPUPD)

| Година | Печалба в хиляди Щ.Д. | Изменение | Брой автомата | Изменение | Печалба на автомат на ден (Щ.Д.) | Изменение |
|--------|-----------------------|-----------|---------------|-----------|----------------------------------|-----------|
| 2000 | 2,107,673 | 9.3% | 50,203 | 4.7% | 115 | 4.4% |
| 2001 | 2,055,412 | -2.5% | 47,175 | -6.0% | 119 | 3.5% |
| 2002 | 2,111,912 | 2.7% | 47,181 | 0.0% | 123 | 3.4% |
| 2003 | 2,160,261 | 2.3% | 43,787 | -7.2% | 133 | 9.8% |
| 2004 | 2,535,568 | 17.4% | 44,989 | 2.7% | 154 | 14.1% |
| 2005 | 2,789,933 | 10.0% | 43,377 | -3.6% | 176 | 14.3% |
| 2006 | 3,059,256 | 9.7% | 41,746 | -3.8% | 201 | 14.2% |
| 2007 | 3,142,384 | 2.7% | 40,050 | -4.1% | 215 | 7.0% |
| 2008 | 2,886,892 | -8.1% | 40,543 | 1.2% | 195 | -9.3% |
| 2009 | 2,777,888 | -4.4% | 38,650 | -4.6% | 173 | -10.3% |
| 2010 | 2,597,238 | -6.0% | 37,090 | -4.1% | 177 | 1.1% |
| 2011 | 2,507,653 | -4.6% | 37,304 | 0.6% | 184 | 4.0% |
| 2012 | 2,453,266 | -1.8% | 33,451 | -5.0% | 197 | 7.1% |
| 2013 | 2,593,182 | 1.6% | 34,598 | -2.4% | 205 | 4.1% |

Годишен % изменение 2000-2013 1.6%

-2.8%

4.5%

Източник: Кушман & Уейкфийлд на база данните на Съвета по контрол на хазарта на Невада, Службата за посещения и конвенции на Лас Вегас

ИГРИ НА МАСА НА ДЕН (WPUPD)

| Година | Печалба (в хиляди Щ.Д.) | Изменение | Брой маси | Изменение | Печалба на маса на ден (Щ.Д.) | Изменение |
|--------|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-------------------------------|-----------|
| 2000 | 2,134,219 | 7.5% | 2,173 | 8.2% | 2,691 | 0.6% |
| 2001 | 2,032,347 | -4.7% | 2,103 | -3.2% | 2,648 | -1.6% |
| 2002 | 1,944,706 | -4.3% | 2,060 | -2.0% | 2,586 | -2.3% |
| 2003 | 1,893,165 | -2.7% | 2,028 | -1.6% | 2,558 | -1.1% |
| 2004 | 2,170,121 | 14.6% | 2,126 | 4.8% | 2,797 | 9.3% |
| 2005 | 2,408,213 | 10.9% | 2,193 | 3.2% | 3,184 | 12.0% |
| 2006 | 2,860,963 | 14.1% | 2,223 | 1.4% | 3,526 | 12.5% |
| 2007 | 2,954,579 | 3.6% | 2,243 | 0.9% | 3,621 | 2.7% |
| 2008 | 2,596,219 | -12.4% | 2,289 | 2.1% | 3,107 | -14.2% |
| 2009 | 2,408,132 | -7.2% | 2,236 | -2.3% | 2,951 | -5.0% |
| 2010 | 2,531,137 | 10.3% | 2,216 | -0.9% | 3,285 | 11.5% |
| 2011 | 2,561,700 | 1.2% | 2,211 | -0.2% | 3,471 | 5.8% |
| 2012 | 2,988,036 | 16.6% | 2,269 | 2.6% | 3,906 | 12.7% |
| 2013 | 3,291,987 | 10.4% | 2,291 | 1.0% | 3,944 | 0.9% |

Годишен % изменение 2000-2013 3.4%

0.4%

3.0%

Източник: Кушман & Уейкфийлд на база данните на Съвета по контрол на хазарти на Невада, Службата за посещения и конвенции на Лас Вегас

4.5.2 Макао

От самото начало игралният пазар в Макао записа огромен ръст. Казината не бяха засегнати от кризата и през 2010 г. се отчетоха изключителни резултати с годишно увеличение от 58%. Тази тенденция се очаква да продължи, тъй като анализаторите прогнозираят, че приходите от игрите се очаква да се удвоят до Щ.Д.91 милиарда през 2018 г. Печалбата на посетител е много по-висока, отколкото тази в Лас Вегас, Щ.Д.1 586 през 2013 г. Ние смятаме, че това се дължи основно на по-големия брой залагачи в Макао отколкото в Лас Вегас.

Ръстът на печалбата, броят посетители и печалбата на посетител в Макао от 2008 г. до 2013 г. са представени в таблицата по-долу.

ОБЩ БРОЙ ПОСЕТИТЕЛИ, ПРИХОДИ И ПЕЧАЛБА НА ПОСЕТИТЕЛ: МАКАО (Щ.Д.)

| Година | Общ брой посетители | Изменение | Общо приходи (Печалба) | Изменение | Общо приходи | Изменение |
|--------|---------------------|------------|------------------------|------------|--------------|------------|
| 2008 | 22,929,914 | Няма данни | 14,010,710,800 | Няма данни | 61 | Няма данни |
| 2009 | 21,752,751 | -5% | 15,386,664,100 | 10% | 707 | 16% |
| 2010 | 24,965,411 | 15% | 24,277,412,700 | 58% | 972 | 37% |
| 2011 | 27,752,198 | 11% | 34,528,056,100 | 42% | 1,245 | 28% |
| 2012 | 28,082,292 | 1% | 39,203,817,100 | 14% | 1,396 | 12% |
| 2013 | 29,924,822 | 4% | 46,500,546,100 | 19% | 1,586 | 14% |

Източник: Кушман & Уейкфийлд на база данните на Бюрото за Инспекция и Координация на хазартни игри на Макао

4.5.3 Сингапур

Двата интегрирани казино курорта отчетоха зашеметяващ старт с ръст от 61,1% на приходите от хазарт през годината след откриването им през 2010 г. Въпреки това, растежът спря отчасти поради отказа на правителството да бъдат разширени. Печалбата на посетител продължи да намалява, като приходите следват негативна тенденция. Този показател трябва да се анализира внимателно, тъй като Сингапур е много различен пазар от другите хазартни дестинация и не се позиционира като казино-рай. По-голямата част от посетителите не посещават двете казина, когато идват в Сингапур за разлика от тези в Макао и Лас Вегас и поради това печалбата на посетител е по-малка. Въпреки това, статистиката показва, че туризмът е бил стимулиран от откриването на двете казина, тъй като броят на посетителите се повиши с 15% на година след откриването им. Дори ако градът привлече повече залагачи, които да похарчат средно Щ.Д. 63 592 на посещение, не се очаква приходите от хазарт в Сингапур да нараснат рязко в бъдеще.

ОБЩ БРОЙ ПОСЕТИТЕЛИ, ПРИХОДИ И ПЕЧАЛБА НА ПОСЕТИТЕЛ: СИНГАПУР (Щ.Д.)

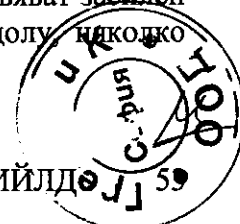
| Година | Общ брой посетители | Изменение | Общо приходи (Печалба) | Изменение | Общо приходи | Изменение |
|--------|---------------------|------------|------------------------|------------|--------------|------------|
| 2010 | 11,638,663 | Няма данни | 2,799,726,209 | Няма данни | 241 | Няма данни |
| 2011 | 13,171,303 | 13.2% | 4,509,265,082 | 61.1% | 342 | 42.3% |
| 2012 | 14,496,091 | 10.1% | 4,170,327,400 | -7.5% | 288 | -16.0% |
| 2013 | 15,567,923 | 7.4% | 4,111,234,400 | -1.4% | 264 | -8.2% |

Източник: Кушман & Уейкфийлд на база данните на Регулаторен правителствен орган на казината на Сингапур

В заключение, основният извод, който трябва да се вземе предвид е, че трите представени по-горе пазари се развиват много различно. Лас Вегас се очаква да остане водещ на пазара, но приходите от хазарт се увеличават бавно. В действителност, ако градът иска да запази своето конкурентно предимство са необходими реконструкция, по-добро навлизане на пазара и повече развлечения. От друга страна, пазарът на Сингапур не се представя добре през последните две години поради по-слабата китайската икономика и по-строгите рестрикции от страна на правителството. Въпреки, че двете казина генерират половината от приходите на Лас Вегас, хазартният бизнес няма да се промени съществено в бъдеще. За Макао, ръстът в хазарта се очаква да се повиши с увеличаването на китайските посетители и подобряване стандарта на средната класа.

4.6. РАЗВИТИЕ НА КАЗИНО ИНДУСТРИЯТА

Казино индустрията продължава да се разраства рязко и инвеститори проявяват засилен интерес към изграждане на нови казино курорти. Както е описано по-долу, няколко големи проекта са в процес на изграждане в Европа, Азия и САЩ.



4.6.1 Европа

В.4.6.1.1 Barcelona World

Някои от най-големите световни оператори на казина искат да инвестират в интегрирани казино курорти в Европа, като задълженелите страни в еврозоната се обръщат към тази индустрия като необходим тласък на туризма и заетостта. Следователно, ние наблюдаваме няколко европейски страни, които преразглеждат данъка върху приходите от хазартни игри за да привлекат нови проекти и съответно по-голям брой посетители. Концепцията на интегрирани курорти се оказва успешен генератор на търсенето, най-доброто доказателство е Сингапур, където броят на посетителите и нощувките значително се увеличи след построяването на двата интегрирани курорта.

Испания наскоро избра два различни казино проекта. Първо, след успеха на Marina Bay Sands, Шелдън Аделсън има амбициозни планове да инвестира няколко милиарда евро в казино комплекс в Мадрид. Наречен Евро Вегас, курортът ще революционизира начина, по който казината се възприемат в Европа. Въпреки това, гигантският казино проект наскоро се разпадна след разногласия между инвеститора и правителството.

Вторият проект, планиран за 2016 г., е подобен комплекс с цел да стане най-големият развлекателен център в Европа. Един от основните инвеститори е компанията Melco-Crown с много опит в развлекателната индустрия. Комплексът се намира в непосредствена близост до атракционния парк Порт Аventura, Курортния комплекс се състои от следните основни компоненти:

- Шест тематични казина
- 12 000 хотелски стаи
- Атракционен парк Порт Аventura
- Голф игрище
- Търговски център (Мол)

СКИЦА НА ПРОЕКТА В БАРСЕЛОНА



Източник: Службата на Атракционния парк

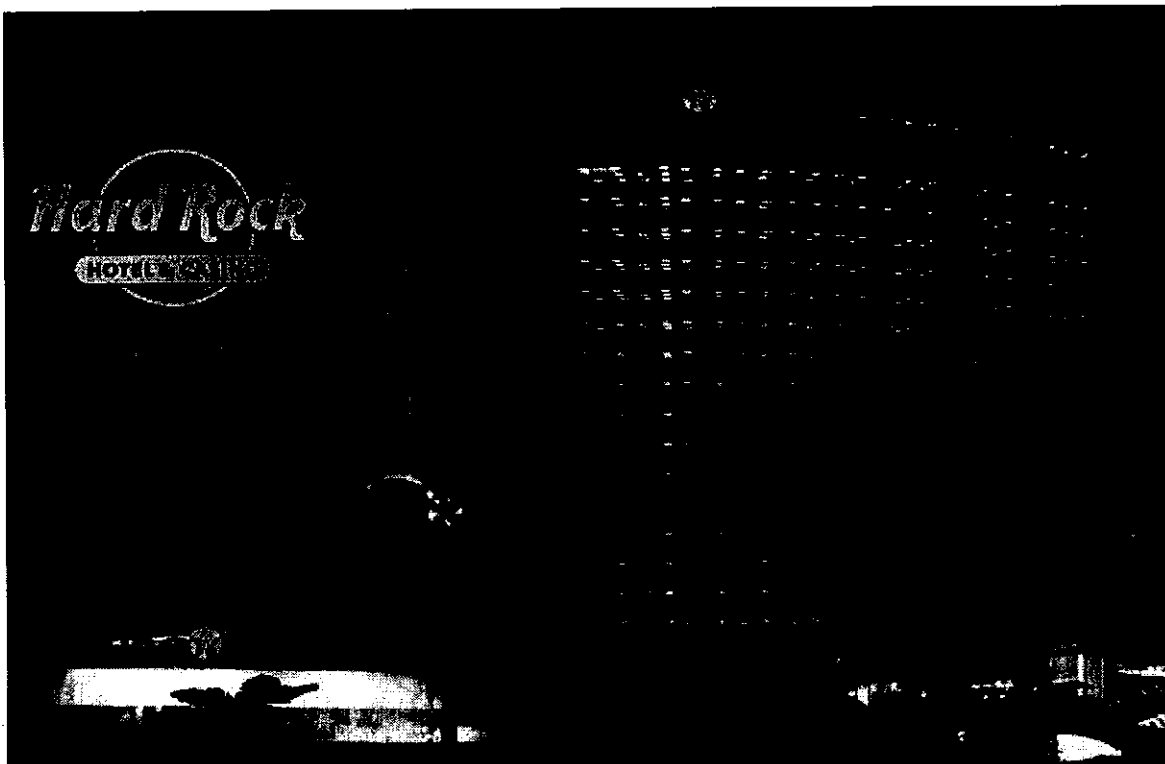


В.4.6.1.2. Евро Вегас Унгария

През 2006 г. инвеститорите получиха лиценз за експлоатация на голямо казино в Унгария. Първоначално се очакваше да отвори врати през 2010 г., но строителството беше забавено поради финансовата и икономическа криза. Намира се в Bezenye, Хард Рок Интернешънъл са подписали споразумение със собствениците Евро Вегас Унгария да изградят Хард Рок Хотел, като част на курортния комплекс. Наскоро се появиха слухове, че дълго отлаганото строителство на Евро Вегас на стойност Евро 300 млн. може да започне, след присъединяването на двама нови инвеститори към проекта. Засега знаем, че ако бъде открит, комплексът ще разполага със следните съоръжения:

- Три казина
- Хард Рок Хотел с повече от 600 стаи
- Заведения за хранене и барове
- Спа център
- Конферентен център
- Търговски обекти

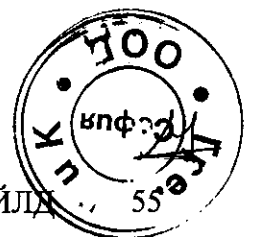
СКИЦА НА ОБЕКТА В УНГАРИЯ



Източник: Евро Вегас Унгария

4.6.2. САЩ

Пазарът на недвижими имоти в Лас Вегас се възстановява, тъй като местната икономика се подобрява, а и броят на посетителите се увеличава. Затова в процес на изграждане са нови проекти и атракционне центрове.

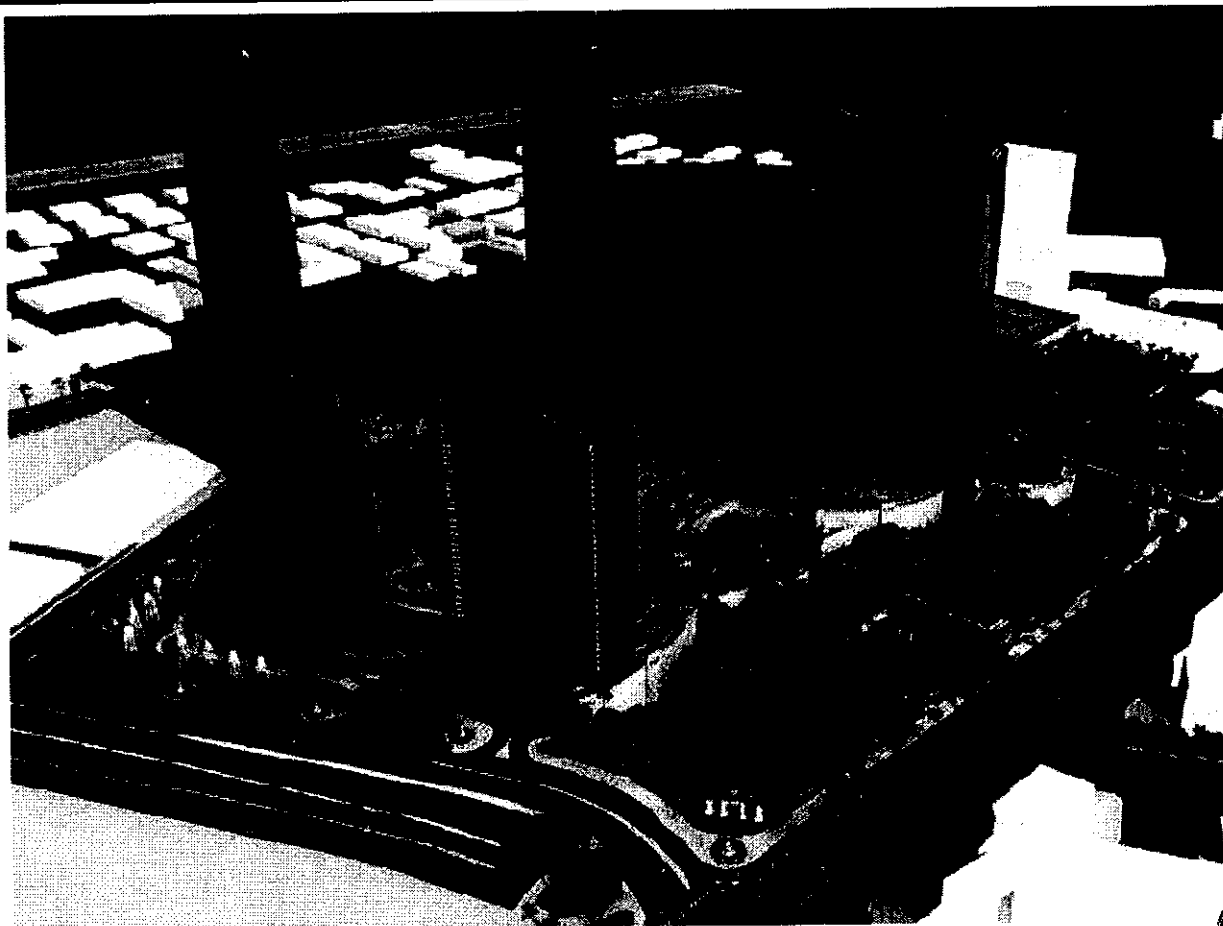


B.4.6.2.1 Resort World Las Vegas

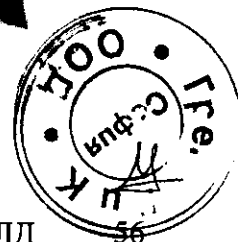
През март 2013 г., Genting Bhd закупи проекта Echelon за Щ.Д. 350 милиона. Проектът Echelon беше замразен поради финансовата криза. Благодарение на новите инвестиции на Genting Bhd, строителството на курорта започна отново, нарича се сега Resort World Las Vegas и се очаква да отвори врати през 2016 г. Първият етап е на стойност Щ.Д. 4 милиарда и се очаква на следващите етапи да се изградят допълнително хотели, конферентни центрове и повече ресторанти. Първоначалният проект би трябвало да включва следните съоръжения:

- хотел с 3,000 стаи
- Казино с площ от 16 300 m²
- Театър с 4000 места
- Търговски обекти, заведения за хранене и конферентна площ
- Парк на покрива и площадка за наблюдение
- Аквариум
- Киносалони
- Закрит воден парк (Предложение)
- Експозиция на панди (предложение)

СКИЦА НА ПРОЕКТА Resort World Las Vegas



Източник: Review Journal



4.6.3 Азия

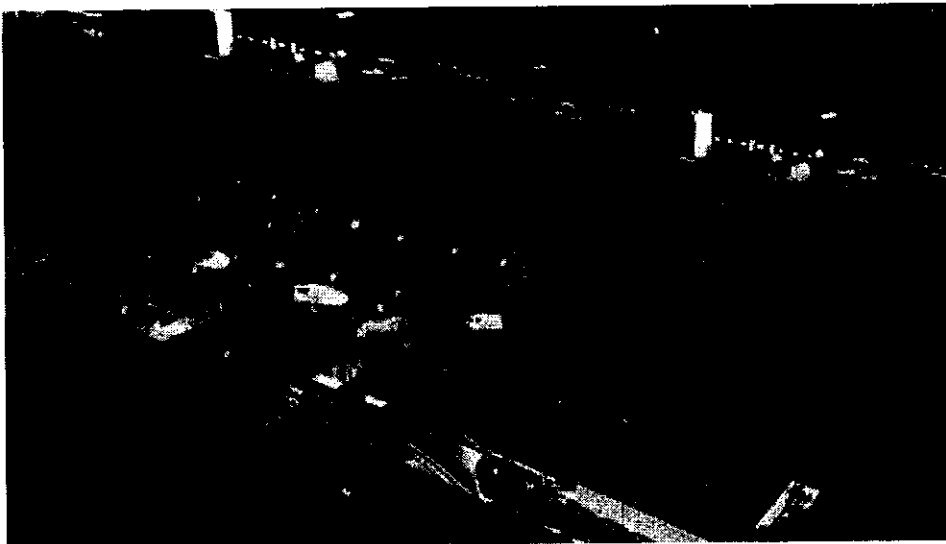
Няколко региона в Азия обмислят облекчаване на техните закони за забрана на казина. Поради това пазарът на страните с агресивни планове на правителството за изграждане на такива курорти се движи възходящо. Един такъв пример са Филипините, където няколко огромни проекта са в процес на изграждане.

В.4.6.3.1 Град на мечтите Манила

Melco Crown Resorts Corporation, дъщерно дружество на Melco Crown в момента разработва Град на мечтите Манила, казино, хотел, търговски и развлекателен интегриран курорт в Манила. Целта на този проект е да се създаде нова дестинация за забавление в Азия с развлечения от световна класа, престижни магазини и казина. Курортът се състои от следните основни компоненти:

- Едно казино
- Шест хотели кули (един хотел Нобу и един Хаят)
- Тематични ресторанти и барове
- Зала

СКИЦА НА ПРОЕКТ ГРАД НА МЕЧТИТЕ МАНИЛА



Източник: Melco Crown Entertainment

Представените по-горе проекти са само част от най-големите разработки в света. Има повече курортни комплекси, които се планират в няколко региона. Това е положителен знак, че доверието на инвеститорите укрепва на пазара. Освен това показва, че инвеститорите виждат съществуващото голямо търсене и огромния потенциал на казино курортите.

5. ПАЗАР НА ТЪРГОВИЯ НА ДРЕБНО

5.1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Предлагането остава непроменено. Panorama Mall в Плевен е на път да стане най-голямата търговска площ в страната от 17 500 кв. м. Sofia Ring, Mega Mall и Plaza West в столицата добавят заедно 122 000 кв.м. до края на годината. Новите проекти и разширения остават колебливи.

Някои от неуспешните схеми вече излязоха от пазара. Ние ще следим тяхното развитие през следващите тримесечия за да решим дали да ги включим или не в проучването. В момента отдадената площ на ефективно действащите търговски центрове възлиза на 688 000 m².

На някои от пазарите търговците на дребно ще бъдат изправени пред ограничени възможности. Плевен е един такъв пример, където Panorama Mall предвижда откриване на 12 април с 79% площ отдадена под наем. Стабилните проекти в София и други големи градове са привлекателни за нови наематели, които или наемат постепенно съществуващите свободни площи или успешно заемат мястото на напусналите наематели.

5.2. ТЪРСЕНЕ

Търговците на дребно се насочват към по-големите и доминиращи проекти в София и други големи градове. Paradise Center елегантно комбинира модните марки Versace Collection, Cop Copine и Conte of Florence. Испанската верига Grupo Cortefiel навлезе на пазара в The Mall с марката за бельо Women's Secret, а Springfield и Cortefiel се очаква да ги последват скоро. Sofia Ring също предприе стъпки към насроченото за септември откриване, осигурявайки си Notos Galleries, гръцка концепцията за търговски център с 6000 m², както и H & M.

Междувременно, H & M и Sport Vision допринесоха за разширяване на модните и спортни сегменти в цялата страна. Последната се присъедини към Panorama Mall в Плевен, а втората марка се насочва към Варна, третият по големина град.

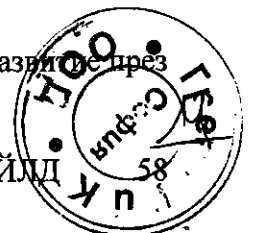
Благодарение на туристическия сезон продажбите на стоки в крайбрежните градове скочиха, предизвиквайки силен интерес в добре разположени и професионално управлявани обекти. Grand Mall във Варна е следващото място за Pepina M, докато Galleria Burgas привлече престижната марка Inditex на Massimo Dutti, марката обувки Roberto Botticelli и магазин за детски модни стоки Original Mariners наред с другите. Най-общо търговците се възползват от наличието на по-силни пазари.

Голямата верига Decathlon заема затвореният магазин Пикадили във Варна, а Carrefour взе друг в Retail Park Plovdiv. Допълнителната оптимизация и реорганизация на пространството е налице с напускането на Delhaize в хранителния сектор и Практикер в сегмента Направи си сам от България. Дейностите на Пикадили и на Практикер се очаква да бъдат поети от местни предприемачи.

5.3. ПРЕДЛАГАНЕ

Предлагането остава непроменено. Panorama Mall в Плевен е на път да стане най-голямата търговска площ в страната от 17 500 m² Sofia Ring, Mega Mall и Plaza West в столицата добавят заедно 122 000 m² до края на годината. Нови проекти и разширения остават колебливи.

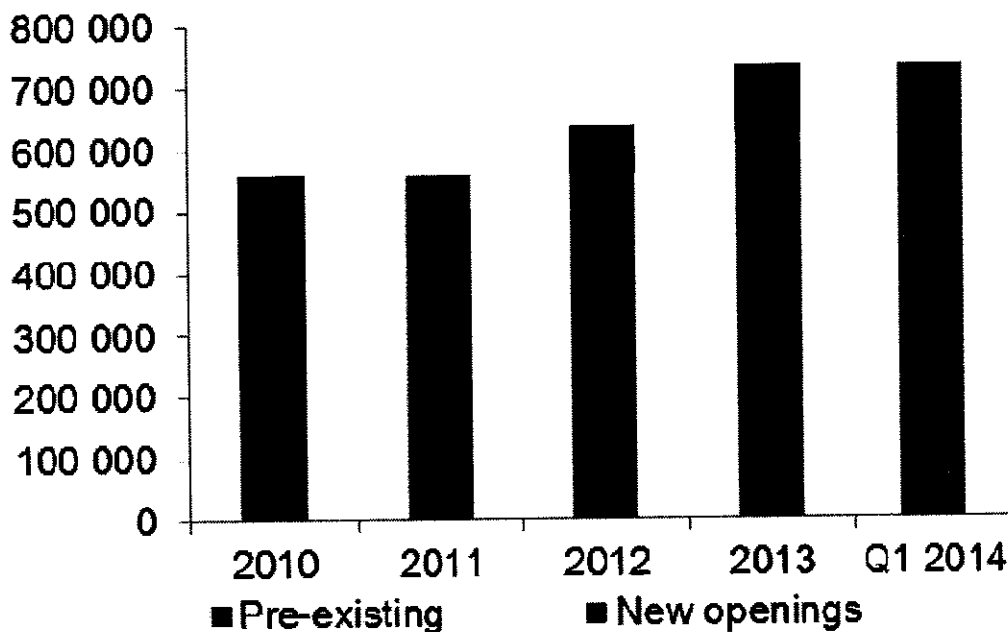
Някои от неуспешните схеми вече излязоха от пазара. Ние ще следим тяхното развитие през



следващите тримесечия за да решим дали да ги включим или не в проучването. В момента отдадената площ на ефективно действащите търговски центрове възлиза на 688 000 m².

На някои пазарите търговците на дребно ще бъдат изправени пред ограничени възможности. Плевен е един такъв пример, където Panorama Mall предвижда откриване на 12 април с 79% площ отдадена под наем. Стабилните проекти в София и други големи градове са привлекателни за нови наематели, които или наемат постепенно съществуващите свободни площи или успешно заемат мястото на напусналите наематели.

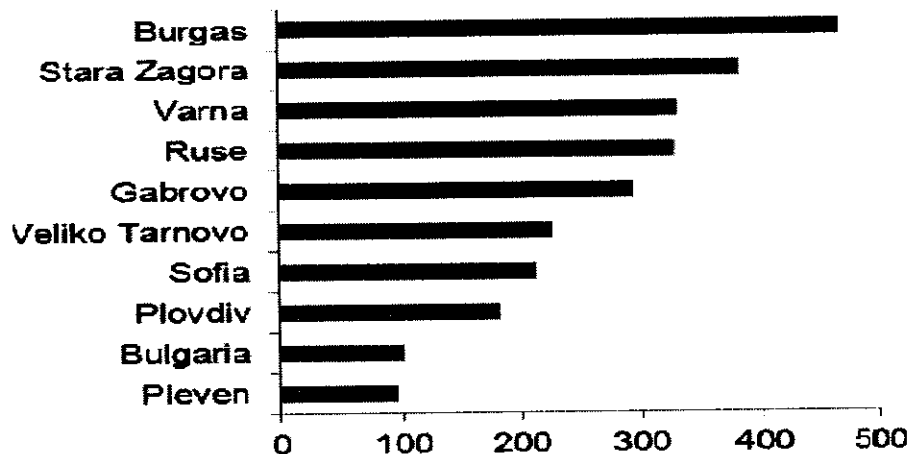
ПЛОЩ НА БЪЛГАРСКИТЕ ТЪРГОВСКИ ЦЕНТРОВЕ ОТНЕСЕНА КЪМ ТАЗИ НА НОВООТКРИВАЩИТЕ СЕ



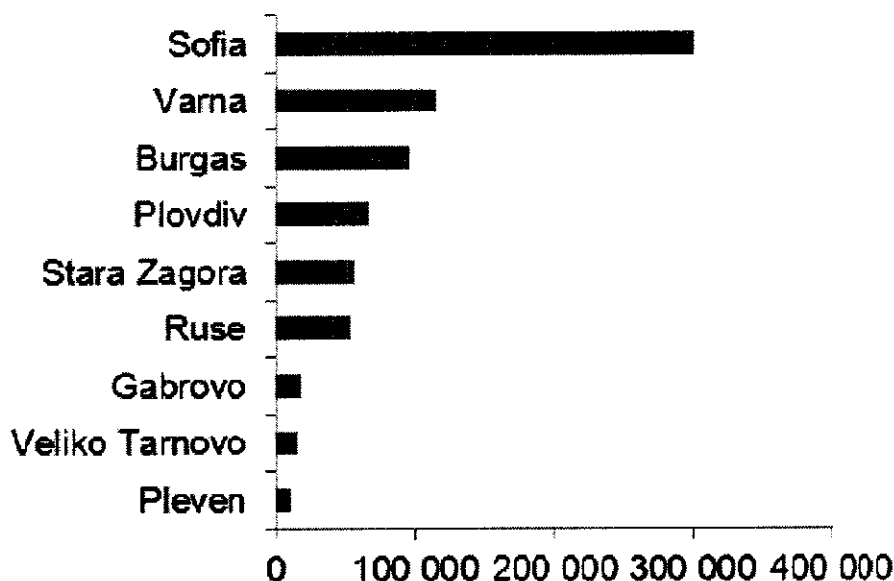
БЪЛГАРСКИ ПАЗАР НА ТЪРГОВИЯ НА ДРЕБНО

| | |
|---|---------|
| Площ в m ² | 785 000 |
| Работна сила в m ² | 139 500 |
| Основно население (m ² на човек) | 21.6 |

ТЪРГОВСКА ПЛОЩ НА ГЛАВА ОТ НАСЕЛЕНИЕТО (m² НА 1000 ДУШИ)



ТЪРГОВСКИ ЦЕНТРОВЕ НА ГРАД (m²)



Източник: Фортън

5.4 НАЕМИ

Наемите на площите в търговските центрове останаха под натиск, особено в София. Независимо от това, по-нататъшно намаление е малко вероятно, поради което те са стабилни с нива от Евро 21.5 на m² в София. Възможно е наемателите да изберат някои търговски рискове, като обвържат наема с оборота или избератgratisни периоди предвид потенциала си. Наемните цени се стабилизираха и във вторите и трети по големина градове от Евро 12-16 на m².

5.5 ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОКУС

Секторът е подложен на натиск през последните месеци след напускането на пазара от международни вериги за хранителни стоки и Направи си сам. Такова развитие предполага известен натиск върху наемите, особено в пренаселени или по-малки пазари. От инвестиционна гледна съществува възможност, ако проектите са добре позиционирани да се улови съществуващото търсене на магазини за спортни стоки, домакински или електрически уреда.

Конкуренцията увеличава напрежението върху ефективността на търговските центрове, Park Mall в Стара Загора е една от поредните жертви. Местните предприемачи разполагат с активи в затруднено положение, които се нуждаят от капитал и професионално управление, за да се възстановят.

От другата страна на спектъра на риска са големите, установени и професионално управляваните проекти, които имат потенциала да привлекат интерес от страна на институционални инвеститори, но само след пазарът установи, че сегашната вълна на развитие е изчерпана.



паркин в
комплекса има
булевар
ресторанти, места
за спорт
развлечения

**SERDICA
CENTER
MALL**

София, бул.
Сатняково 48

Общо 111 (m²)
51 000
Завършен през
1-во тримесечие
на 2010
Средна цена на
квадратен метър - € 20/m²

Центърът е
разположен на бул.
Сатняково в район
Оборище. Общата
площ е около
130 000 m². Об-
ектът е с площ от
101 000 m².
Забележителен
е в това отношение
тази инвестиция
и е с много висока
ликвидност. Общата
площ е 101 000 m²

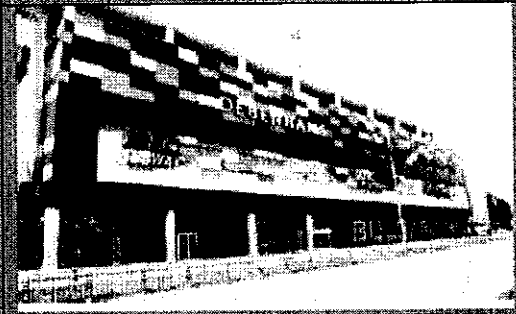


THE MALL

София, бул.
Наритраиско
шосе 115

Общо 111 (m²) 66
000
Завършен през
2-ро тримесечие
на 2010
Средна цена на
квадратен метър - € 22/m²

Намира се
в центъра на бул.
Наритраиско шосе
в района на
Булеварна гора.
Директно ко-
нструкция около 6
минути пеша от
метростанция
Младост. Площта
е около 110 000 m².
Проектът е на
територията на
бившата фабрика
за производство на
картон. Общата
площ е около
110 000 m²

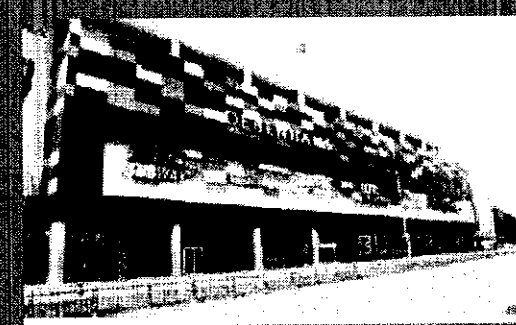





**ВЕРВАКА
MALL**

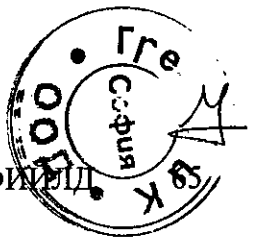
София, бул.
България 19

Общо 111 (m²)
100
Завършен през
3-то тримесечие
на 2010
Средна цена на
квадратен метър - € 20/m²

Обектът е в
района на
Булеварна гора.
Директно ко-
нструкция около 6
минути пеша от
метростанция
Младост. Площта
е около 110 000 m².
Проектът е на
територията на
бившата фабрика
за производство на
картон. Общата
площ е около
110 000 m²



| | | | | |
|----|-------------------------------------|--|--|--|
| 8 | <p>SOFIA SOUTH RING MALL</p> | <p>Общо ТП (m²) 72 000 Очаква се да бъде завършен през 3-то тримесечие на 2014 г. Средна наемна цена няма данни</p> | <p>Sofia Ring Mall се изгражда в близост до стопанска зона на Околовръстното шосе. Инвестицията е от около 100 млн. евро. Площта на търговския център е около 200 000 m². Проектът включва търговски център, паркинги и офиси. Ще има около 2500 работни места.</p> |  |
| 9 | <p>MIRVA MALL</p> | <p>Общо ТП (m²) 25 500 Очаква се да бъде завършен през 3-то тримесечие на 2014 г. Средна наемна цена няма данни</p> | <p>Вградено в парковане на запад от столицата в близост до Околовръстното шосе. Площта на търговския център е около 24 000 m². Паркинговото пространство е около 100 000 m². Проектът включва търговски център, паркинги и офиси. Паркинговото пространство е около 100 000 m². Инвестицията е около 50 млн. евро. Площта на търговския център е около 24 000 m². Проектът включва търговски център, паркинги и офиси.</p> |  |
| 10 | <p>WINDAZA MALL</p> | <p>Общо ТП (m²) 26 000 Очаква се да бъде завършен през 4-то тримесечие на 2014 г. Средна наемна цена няма данни</p> | <p>Вградено в парковане на запад от столицата в близост до Околовръстното шосе. Площта на търговския център е около 24 000 m². Паркинговото пространство е около 100 000 m². Проектът включва търговски център, паркинги и офиси. Паркинговото пространство е около 100 000 m². Инвестицията е около 50 млн. евро. Площта на търговския център е около 24 000 m². Проектът включва търговски център, паркинги и офиси.</p> |  |



6. ПАЗАР НА КОНФЕРЕНТНИ ЦЕНТРОВЕ

6.1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

В този раздел ще анализираме настоящия пазар на места за конференции в София и на основните пазари в Европа, тъй като бизнес центърът на Курортния комплекс ще има капацитета да се конкурира с други мащабни конферентни и конгресни центрове в Европа и да генерира търсене в София.

6.2. ПАЗАР НА КОНФЕРЕНТНИ ЦЕНТРОВЕ В ЕВРОПА

6.2.1 Търсенето на места за мероприятия

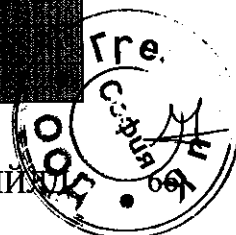
Ние се позоваваме на данни на Международната Асоциация за конгреси и срещи (ICCA) за количествено измерване и определяне на търсенето на места за конференции в Европа. Въпреки това, тази статистика не е напълно надеждна, тъй като разглеждаме само конференции със следните критерии:

- годишни или двугодишни мероприятия;
- мероприятия с повече от 50 участници;
- мероприятия, които се провеждат в най-малко три различни страни.

Поради това е важно да се посочи, че следните данни не отчитат корпоративни и правителствени конференции и се фокусират повече върху медицински и научни срещи. Независимо от това, тези статистически данни, посочени в таблицата по-долу предоставят обща картина за това, каква е тенденцията за провеждане на мащабни конферентни събития в света.

НАЙ-ПРЕДПОЧИТАНИ ГРАДОВЕ ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА МЕРОПРИЯТИЯ ПРЕЗ 2012 Г.

| Место събитията | Държава | Евро. мероприятия в 2012г. |
|-----------------|-----------|----------------------------|
| 1 | Бразил | 10 |
| 2 | Варшава | 8 |
| 3 | Берлин | 7 |
| 4 | Милано | 7 |
| 5 | Пускоп | 7 |
| 6 | Дюселдорф | 7 |
| 7 | Ханновер | 7 |
| 8 | Бамберг | 7 |
| 9 | Мадрид | 7 |
| 10 | Вашингтон | 7 |
| 11 | Лима | 7 |
| 12 | Стокхолм | 7 |
| 13 | Пизан | 7 |
| 14 | Бонн | 7 |



| | | |
|-----|--------------------|-----|
| 18 | Сеул | 100 |
| 19 | Буйрос Абрес | 99 |
| 20 | Будапешта, РМ | 98 |
| 117 | Лас Вегас, Ню Йорк | 19 |
| 168 | София | 14 |
| 263 | Макао | 8 |

Източник: Международна Асоциация за Конгреси и Среци (ICCA)

Таблицата показва, че градовете, в които се провеждат най-много срещи и конгреси в света са предимно в Европа. Всъщност, само три от топ 20 от градовете са извън Европа. Ето защо, ние считаме, че има голямо търсене на такъв бизнес в тези градове. През 2012 г. София беше класирана на 168 място и привлече 14 конферентни срещи с критериите на ICCA.

При анализа единствено на данните на ICCA изглежда, че в Макао и Лас Вегас са се провели много малко срещи, което не е така, тъй като те са много популярни места за провеждане на конференции. Точните числа са показани в следващия раздел.

6.2.2 Ценообразуване на местата за срещи в Европа

Данните по-долу дават изчерпателен преглед на ценообразуването на мероприятия за между 500 - 1000 души. Въпреки че данните са от 2011 г., те дават индикация в промяната на цените в Европа. Данните също така показват, че с изключение на някои центрове в Милано, езерото Комо и Лисабон, всяка промяна в цената е минимална и като цяло е в съответствие с инфлацията. Трябва да се отбележи, че не е ясно дали тези цени включват Храна & настаняване, както ИТ и други разходи за конференциите в допълнение към наемните цени.

ЦЕНИ НА КОНФЕРЕНТНИ ЦЕНТРОВЕ

Оферта за цена в конферентен център в Евро

| Конферентен център | 2011 | 2010 | % Изменение | 2011 | 2010 | % Изменение |
|--------------------|-------|-------|-------------|-------|-------|-------------|
| Байероид | 27824 | | | 2000 | | |
| Бонус Лисабон | 36001 | 33952 | 106% | 10680 | 10180 | 105% |
| Бонус Милано | 2000 | 1750 | 114% | | | |
| Бонус Милано | 2233 | 20350 | 110% | 16473 | 10760 | 153% |
| Бонус Милано | 2715 | 1700 | 159% | 1775 | 1280 | 139% |
| Бонус Милано | 2133 | | | 177 | 1767 | 100% |
| Бонус Милано | 2200 | 2000 | 110% | 1722 | 1700 | 101% |
| Бонус Милано | 2000 | 2000 | 100% | 2000 | 2000 | 100% |
| Бонус Милано | 11000 | 15000 | 73% | | | |
| Бонус Милано | | | | | | |



ОТДАДЕНИ ПОД НАЕМ КОНФЕРЕНТНИ ПЛОЩИ ПРЕЗ 2013 Г.

Европейска Статистика

Международни изложения

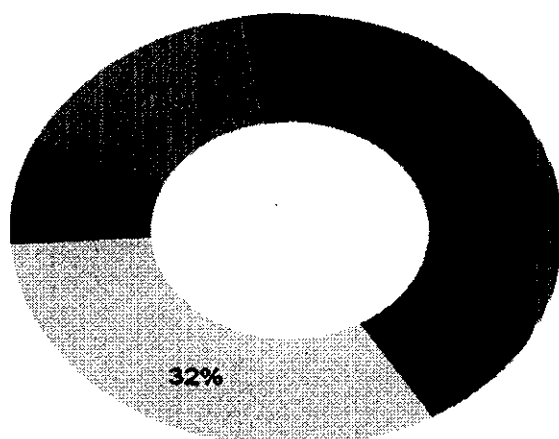
| Държава | Брой изложения | Общо площ, отдадена под наем (в м ²) | Брой изложения | Общо площ, отдадена под наем (в м ²) |
|------------|----------------|--|----------------|--|
| Франция | 796 | 3 622 137 | 253 | 3 328 691 |
| Турция | 409 | 2 811 193 | 190 | 1 687 871 |
| Германия | 294 | 10 001 622 | 209 | 9 149 739 |
| полша | 233 | 30 107 222 | 36 | 239 503 |
| Италия | 225 | 4 656 073 | 175 | 3 943 489 |
| Испания | 214 | 2 070 233 | 91 | 1 234 716 |
| Финландия | 109 | 66 989 | | |
| Русия | 89 | 764 987 | 76 | 716 041 |
| Швеция | 77 | 10 923 322 | | |
| Белгия | 64 | 630 677 | 23 | 171 257 |
| Чехия | 46 | 30 230 | 38 | 208 967 |
| Холандия | 33 | 6 691 676 | 22 | 3 150 173 |
| Португалия | 31 | 19 242 | 12 | 100 204 |
| Австрия | 30 | 402 039 | 28 | 311 243 |
| Украйна | 30 | 12 310 | 15 | 78 508 |
| Хърватска | 29 | 26 124 | 1 | 10 263 |
| Унгария | 7 | 6 020 | 6 | 11 384 |
| България | 6 | 46 331 | 5 | 46 426 |
| Румъния | 6 | 6 202 | | |
| Люксембург | 5 | 27 277 | | |
| Молдова | 1 | 6 171 | 1 | 6 178 |
| Словения | 1 | 6 041 | | |
| Черна гора | 1 | 239 | | |

Източник: UFI - 2014 г. на Международната асоциация на изложбената индустрия

6.2.5 Предлагане

Световният пазар на конферентни услуги е сравнително консолидиран в Европа и в Северната част на САЩ. През 2011 г. регионалните предлагани изложбени площи в Европа съставляват 41% от предлаганите в световен мащаб. Освен това в таблицата по-долу можете да видите, че най-големите конферентни центрове са също предимно разположени в Европа.

ДЯЛ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ РЕГИОНАЛНИ ИЗЛОЖБЕНИ ПЛОЩИ ПРЕЗ 2013 Г.



- Europe
- North America
- South America
- Africa
- Asia & Australia
- Middle East



РЕГИОНАЛНИ ИЗЛОЖБЕНИ ПЛОЩИ ПРЕДЛАГАНИ ПРЕЗ 2013 Г.

| Площ на съоръжението | Европа | Сверна Америка | Южна Америка | Африка | Азия & Австралия | Среден Изток |
|------------------------------|--------|----------------|--------------|--------|------------------|--------------|
| > 100,000 m ² | 36 | 6 | 3 | | 12 | |
| 50,000-99,999 m ² | 37 | 26 | 5 | | 28 | |
| 20,000-49,999 m ² | 115 | 63 | 17 | 9 | 70 | 10 |
| 5,000-19,999 m ² | 404 | 292 | 23 | 15 | 74 | 19 |
| Общо: | 496 | 369 | 70 | 25 | 184 | 33 |

Източник: UFI, м. Декември 2013 г.

ТОП КОНФЕРЕНТНИ ЦЕНТРОВЕ В ЕВРОПА

| Център | Площ | МАХ. МЕСТА В ПОМЕЩЕНИЕ | БАЛНИ БАЛКИ | КОНФЕРЕНТНИ МЕСТА |
|--------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------|-------------------|
| Austria Centre Vienna | 22,000 m ² | 4,320 | 7 | 130 |
| Palais des Congrès de Paris | 82,000 m ² | 3,700 | 4 | 84 |
| Palacio de Congresos de Madrid | 40,000 m ² | 4,000 | 2 | 80 |
| ICC Berlin | 30,000 m ² | 2,100 | 2 | 80 |

Източник: Кушман & Уейкфийлд

6.3 ПАЗАР НА КОНФЕРЕНТНИ УСЛУГИ В БЪЛГАРИЯ

6.3.1 Търсене

София е предимно корпоративен и конферентен сегмент на пазара, тъй като търсенето на развлечения през свободното време е ограничено и представено предимно културен туризъм и услуги за транзитни туристи, които пътуват до съседна ски и спа дестинации. Ето защо, търсенето на бизнес услуги е по-голямо в града в сравнение с други региони. Според статистика на ICCA, столицата е домакин на по-голям брой международни изложения през 2012 г. от 2011 година.

СТАТИСТИКА НА КОНГРЕСИТЕ И КОНФЕРЕНЦИИТЕ В СОФИЯ

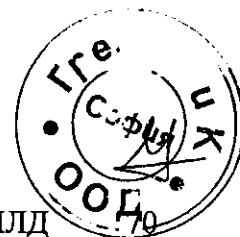
Година Класация Брой международни конгреси

| | | |
|------|-----|----|
| 2010 | 126 | 12 |
| 2011 | 183 | 13 |
| 2012 | 178 | 16 |

Източник: Международна Асоциация на Конгреси и срещи

6.3.2 Предлагање

София предлага много подходящи условия за конференцията индустрия. Що се отнася до големи мероприятия, Националният дворец на културата, най-големият многофункционален конферентен и изложбен център в Югоизточна Европа, може да побере повече от 4500 участници, а Интер Експо & Конгресен Център София повече от 1500 участници.



КОНГРЕСНИ И КОНФЕРЕНТНИ ЦЕНТРОВЕ В СОФИЯ

| НАИМЕНОВАНИЕ ПЛОЩ SIZE | МАКСИМАЛЕН КАПАЦИТЕТ (МЕСТА) | ЗАСЕДАТЕЛНИ ЗАЛИ | МЕСТПОЛОЖЕНИЕ |
|--|------------------------------------|---------------------|----------------|
| Национален дворец на културата 123,000 m ² | 4,368 | 54 | Градски център |
| Интер Експо & Конгресен център 42,000 m ² София | 1,500 | 12 | Летище София |

Източник: Кушман & Уейкфийлд

Що се отнася до предлагането на зали за малки мероприятия, повечето от 5-звездните хотели имат големи заседателни зали. Ние разбираме, че Хотел Шератон Luxury Collection понастоящем е предпочитано място за провеждане на повечето държавни мероприятия/ конференции и въпреки че Хилтън и Кемпински също имат подходящи съоръжения, тяхното местоположение не позволява да станат предпочитан избор на организаторите на мероприятията.

КАПАЦИТЕТ НА ЗАЛИТЕ В 5-ЗВЕЗДНИТЕ ХОТЕЛИ В СОФИЯ

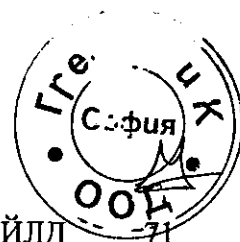
| Наименование | Площ | Максимален капацитет | Зали | Местоположение |
|--------------------------------------|----------------------|-------------------------|------|----------------|
| Райсон Блу Хотел | 700 m ² | 400 | 6 | Градски център |
| Хилтън Хотел София | Няма данни | 650 | 8 | Градски център |
| Кемпински - Заградски Хотел София | 2,145 m ² | 1,200 | 15 | Извън центъра |
| Гранд Хотел София | Няма данни | 660 | 6 | Градски център |
| Шератон София Хотел Болкан | Няма данни | 650 | 6 | Градски център |
| Хотел Соко | Няма данни | 100 | 4 | Градски център |

Източник: Кушман & Уейкфийлд

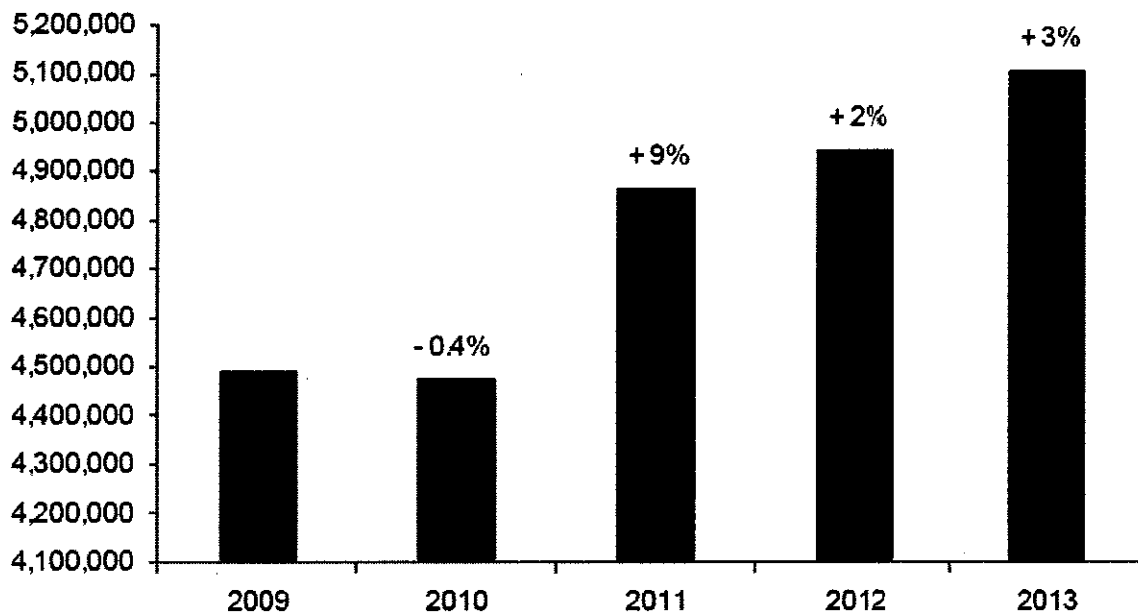
6.4. ПАЗАР НА КОНФЕРЕНТНИ УСЛУГИ В ЛАС ВЕГАС

Докладът за профила на посетителите на Лас Вегас за 2013 г., изготвен от Службата за посетители и срещи на Лас Вегас ни предостави достатъчно информация за търсенето на конферентни услуги в казино дестинацията като Лас Вегас. Независимо, че не можем да приемем, че търсенето на комплекса ще бъде подобно на това в Лас Вегас, ние можем да разберем някои модели в търсенето на конферентни услуги, които могат да бъдат приложими и за София.

Според Службата за посетители и срещи на Лас Вегас участващите в срещи, конференции и конвенции са значителен генератор на приходи през седмицата за града. Общият брой на мероприятията в Лас Вегас достигна 22 057 през 2013 г. в сравнение с 21 615, което представлява годишно увеличение от 2%. Търсенето на конферентни услуги е силно зависимо от икономическата среда, като пазарът на конферентни услуги в Лас Вегас пострада от финансовата криза. Въпреки това пазарът се възстановява, тъй като броят на участниците следва положителна тенденция, като през 2013 г., достигна Щ.Д.1 милион, най-високото си ниво от 2008 г. насам

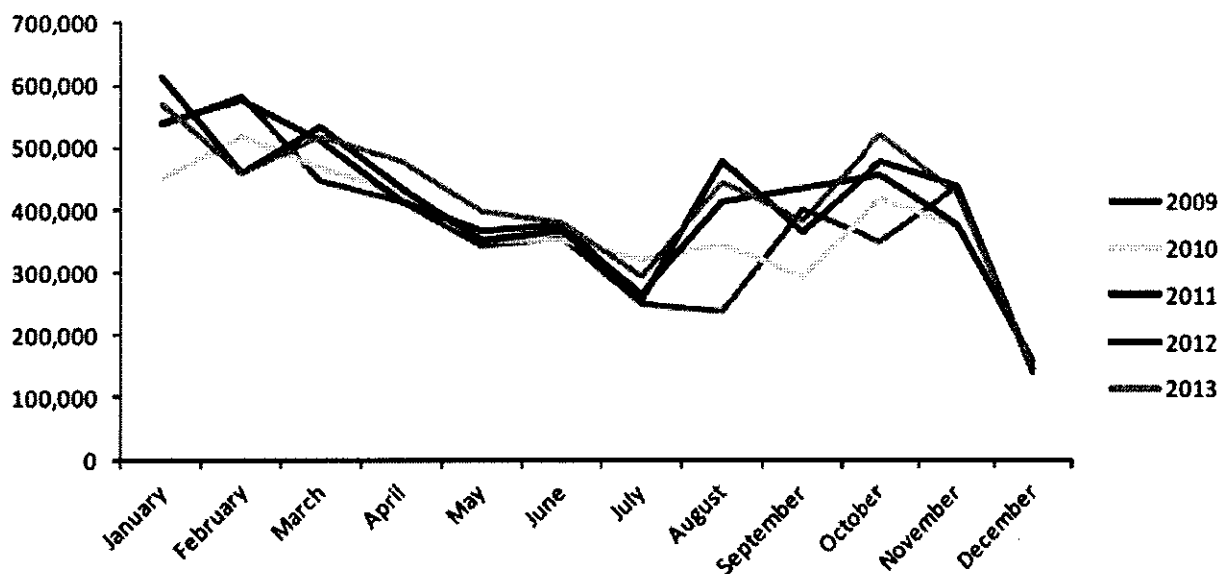


УЧАСТИЕ В КОНФЕРЕНЦИИ В ЛАС ВЕГАС



Както и в повечето градове, търсенето на конферентни услуги в Лас Вегас е сезонен пазар като повечето участващи идват между януари и март и между септември и ноември. Летният сезон е сравнително спокоен, тъй като компаниите не са склонни да организират срещи по това време на годината.

СЕЗОННОСТ В ЛАС ВЕГАС – УЧАСТИЕ В КОНФЕРЕНЦИИ



Източник: Служба Посетители и срещи на Лас Вегас

