



Nuevo estadio para los Sixers
Análisis del impacto económico de los eventos incrementales

Julio de 2024

Julio de 2024



Sam Rhoads
Vicepresidente ejecutivo
Philadelphia Industrial Development Corporation
1500 Market Street, Suite 3500 West
Philadelphia, PA 19102

Estimado Sr. Rhoads:

Conventions, Sports & Leisure International ("CSL") se complace en presentar este análisis de impacto económico y fiscal a Philadelphia Industrial Development Corporation ("PIDC") en relación con los eventos incrementales y el desarrollo de un nuevo estadio ("estadio") para los Philadelphia 76ers ("76ers" o "Sixers") en el centro de Filadelfia. El informe adjunto resume nuestras investigaciones y análisis y pretende ayudar a los interesados en el proyecto a cuantificar y a comprender la viabilidad de las repercusiones de un nuevo estadio.

La información contenida en este informe se basa en estimaciones, hipótesis y otra información desarrollada a partir de la investigación de mercado, el conocimiento de las industrias del deporte y el entretenimiento y otros factores, incluida cierta información proporcionada por terceros. La información que nos ha sido facilitada no ha sido auditada y se da por supuesta en función de nuestro juicio y experiencia profesional. Dado que los procedimientos han sido limitados, no expresamos ninguna opinión ni garantía de ningún tipo sobre la viabilidad de ninguna de las proyecciones contenidas en el presente informe, que no debe utilizarse a tal efecto. Además, habrá diferencias entre los resultados previstos y los reales. Esto se debe a que, con frecuencia, los acontecimientos y las circunstancias no se producen como se espera y esas diferencias pueden ser importantes. No tenemos ninguna responsabilidad de actualizar este informe para los acontecimientos y las circunstancias que se produzcan después de la fecha del mismo.

Agradecemos sinceramente la oportunidad de ayudarlo en este proyecto y nos complacería poder prestarle más ayuda en la interpretación y aplicación de las conclusiones del estudio.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink that reads "CSL International". The signature is written in a cursive, flowing style.

CSL International

Conventions, Sports & Leisure International
One Cowboys Way, Suite 325 | Frisco, TX 75034 | Teléfono 972.491.6900

RESUMEN EJECUTIVO

1. Introducción
2. Condiciones del mercado local
3. Utilización estimada de eventos de terceros
4. Análisis financiero
5. Impacto económico y fiscal
6. Evaluación del entorno competitivo



ÍNDICE

Estos títulos de sección son interactivos



RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO: Descripción y metodología del estudio

OBJETIVOS CLAVE DEL PROYECTO



Estimar la demanda de utilización de eventos incrementales y asistencia dentro del área metropolitana de Filadelfia debido a la presencia de estadios adicionales



Estimar el rendimiento financiero anual de estos eventos incrementales y los impactos económicos y fiscales directos para la Ciudad de Filadelfia, el Distrito Escolar y la Mancomunidad de Pensilvania



Evaluar el potencial área metropolitana de Filadelfia para albergar dos estadios de grandes ligas

METODOLOGÍA DEL ESTUDIO

ESTUDIO DE MERCADO: SE UTILIZA PARA ANALIZAR EL POTENCIAL DE MERCADO DE UN NUEVO ESTADIO Y EVALUAR SU RENDIMIENTO



ANÁLISIS DE
ACONTECIMIENTOS
HISTÓRICOS



CONDICIONES
DEL MERCADO
LOCAL



ANÁLISIS DE LAS
INSTALACIONES
DE LA
COMPETENCIA



EVALUACIÓN DE
LOS MERCADOS
CON MÚLTIPLES
ESTADIOS

ESTIMACIONES Y RECOMENDACIONES: PROPORCIONAN UNA BASE DE RENDIMIENTO DEL ESTADIO QUE SE UTILIZARÁ PARA LA MODELIZACIÓN DEL IMPACTO



UTILIZACIÓN ESTIMADA DE
EVENTOS Y ASISTENCIA

MODELIZACIÓN FINANCIERA Y DEL IMPACTO: PROPORCIONA UNA ESTIMACIÓN DE LAS REPERCUSIONES FINANCIERAS, ECONÓMICAS Y FISCALES



ANÁLISIS FINANCIERO



IMPACTO ECONÓMICO Y FISCAL

RESUMEN EJECUTIVO: Descripción del mercado

CONDICIONES DEL MERCADO LOCAL (CBSA DE FILADELFIA)

El área metropolitana o mercado de Filadelfia se define como el **CBSA de Filadelfia-Camden-Wilmington, PA-NJ-DE-MD** ("CBSA de Filadelfia"). Un CBSA es una zona geográfica de los EE. UU. definida por la Oficina de Gestión y Presupuesto de EE. UU. en torno a un centro urbano de al menos 10,000 habitantes y zonas adyacentes vinculadas socioeconómicamente al centro urbano por los desplazamientos al trabajo. El CBSA de Filadelfia incluye la ciudad de Filadelfia y muchos condados, entre ellos, Filadelfia (PA), Delaware (PA), Chester (PA), Montgomery (PA), Bucks (PA), Burlington (NJ), Camden (NJ), Gloucester (NJ), Salem (NJ), New Castle (DE) y Cecil (MD).



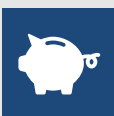
GRAN POBLACIÓN DEL CBSA

El CBSA de Filadelfia es el octavo mercado más grande por población en los Estados Unidos (e incluye la sexta ciudad más grande de los Estados Unidos). Entre los CBSA de EE. UU. con múltiples estadios, Filadelfia sería el quinto.¹¹ más grande (de 9).



BASE CORPORATIVA SUPERIOR A LA MEDIA

El CBSA de Filadelfia alberga casi 5,500 corporaciones*, la tercera mayor cantidad entre siete CBSA de tamaño similar y la cuarta entre 9 CBSA con múltiples estadios.



GRAN PROPORCIÓN DE RESIDENTES CON INGRESOS ELEVADOS Y BAJOS

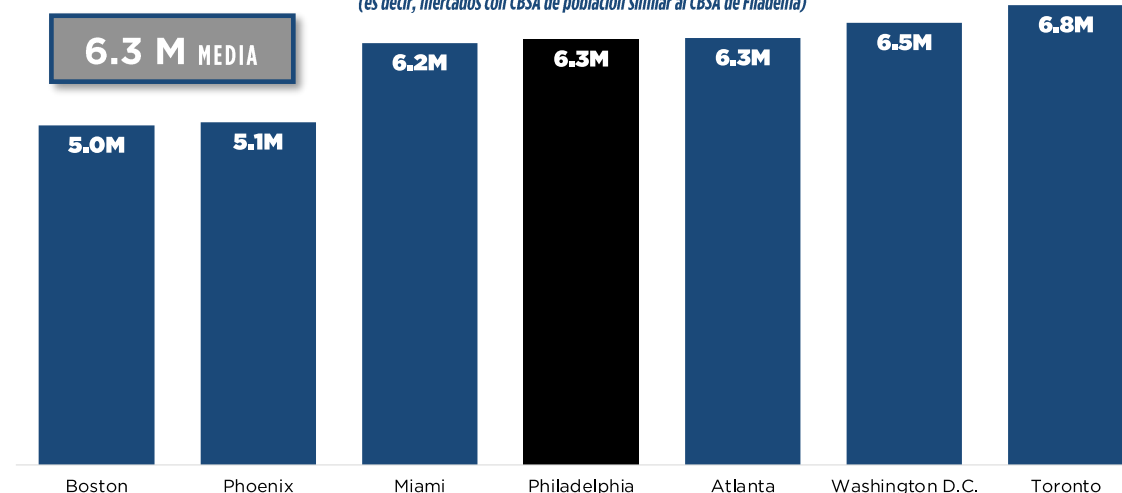
El CBSA de Filadelfia tiene una proporción 19 % más alta de hogares con ingresos elevados (+\$150,000) que los otros 20 CBSA principales (por población) y el tercer ingreso familiar medio ajustado por costo de vida más elevado entre los CBSA con múltiples estadios y otros CBSA de tamaño similar. El CBSA también tiene la octava tasa de pobreza más elevada entre los 20 CBSA principales y entre las 20 ciudades principales (que no forman parte del CBSA) en los Estados Unidos, y la ciudad de Filadelfia tiene la tasa de pobreza más elevada.

PRINCIPALES CONCLUSIONES

El CBSA de Filadelfia, del que se espera que provenga la mayoría de los asistentes al estadio, tiene una variedad de **indicadores de mercado positivos**, incluido el gran tamaño del mercado y la base de hogares con ingresos elevados, que lo colocan entre otros mercados que albergan múltiples estadios profesionales y **demuestran su capacidad para absorber nuevos eventos**. El CBSA enfrenta algunos desafíos, incluida una mayor proporción de residentes con bajos ingresos, pero la demografía general está dentro del alcance de otros mercados con múltiples estadios.

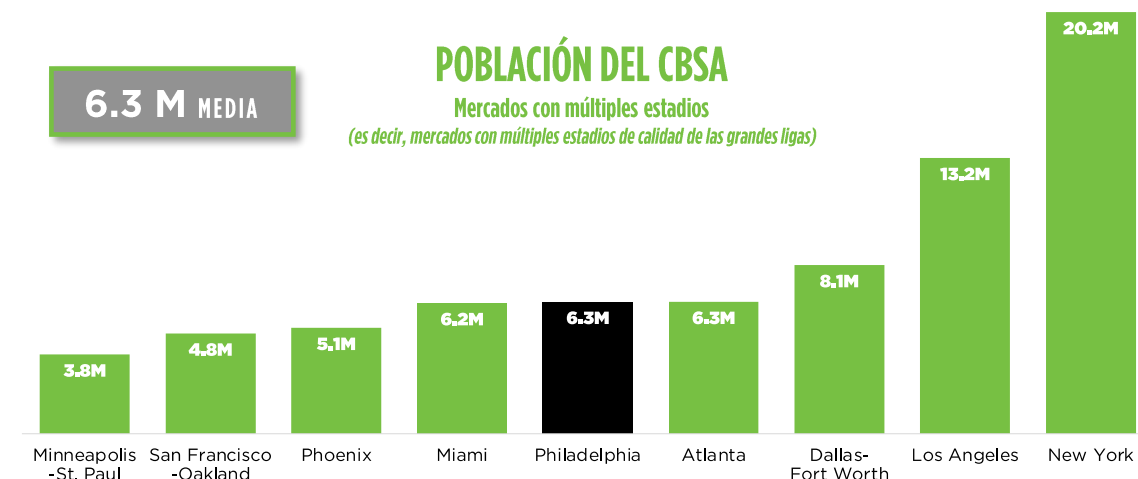
POBLACIÓN DEL CBSA

Mercados de tamaño similar
(es decir, mercados con CBSA de población similar al CBSA de Filadelfia)



POBLACIÓN DEL CBSA

Mercados con múltiples estadios
(es decir, mercados con múltiples estadios de calidad de las grandes ligas)



*La base corporativa incluye las empresas de los sectores más proclives a apoyar el deporte y el ocio locales (por ejemplo, excluye entidades religiosas, gubernamentales, educativas o sin ánimo de lucro). Estas empresas también tienen 25 o más empleados y más de \$5 millones de ventas anuales.
Fuente: ESRI, Hoovers, BEA.

RESUMEN EJECUTIVO: Utilización estimada de eventos y asistencia

METODOLOGÍA ESTIMADA DE EVENTOS INCREMENTALES



Comparación del CBSA de Filadelfia con otros mercados con más de 2 estadios

El CBSA de Filadelfia, entre los 9 mercados con dos estadios, se sitúa cerca de la media tanto en población como en número de empresas, lo que demuestra la capacidad potencial de albergar un estadio adicional.



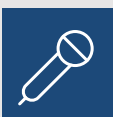
Evaluación de la penetración en el mercado de eventos

En relación con la población del CBSA, el CBSA de Filadelfia ocupa el antepenúltimo lugar (131,000 residentes por concierto) en términos de conciertos por estadio por residente del CBSA, lo que muestra espacio para el crecimiento en el uso de conciertos. Otros CBSA con múltiples estadios comprenden 7 de los 8 primeros en índice de penetración (es decir, organizan más conciertos per cápita).



Evaluación del uso para eventos de terceros en estadios comparables

Entre los mercados con múltiples estadios, el número medio de conciertos organizados en estos estadios es de 48 por estadio. En promedio, los mercados con un solo estadio organizan un promedio de 40 conciertos al año, y el número aumenta a 78 conciertos para los mercados con dos estadios. En el caso de los espectáculos familiares, los mercados con dos estadios organizan un 85 % más de eventos al año que los mercados con un solo estadio. *Esto demuestra que el inventario de estadios adicionales en un mercado puede aumentar el total general del evento.*



Información directa de los promotores del acontecimiento

Como parte del análisis, CSL recibió comentarios de los promotores sobre la fortaleza del mercado de Filadelfia y la capacidad de absorción de nuevos eventos en el mercado. En general, los promotores se mostraron optimistas sobre la capacidad del área metropolitana de Filadelfia para albergar un estadio adicional con eventos incrementales para conciertos, espectáculos familiares y otros eventos deportivos.

NUEVOS EVENTOS AL MERCADO

En función de los análisis combinados que se resaltan a la izquierda, a continuación, se muestra la carga estimada de eventos con entrada incrementales anuales en el CBSA de Filadelfia como resultado de la presencia de un nuevo estadio, que se sumaría a los ~100 eventos de terceros existentes en el Wells Fargo Center en la actualidad.



35 conciertos

~463,000 asistentes



15 espectáculos familiares

~118,000 asistentes



3 eventos deportivos

~32,000 asistentes

PRINCIPALES CONCLUSIONES

CSL estima que el CBSA de Filadelfia, con la presencia de un segundo estadio de grandes ligas, podría albergar **53 EVENTOS CON ENTRADA INCREMENTALES ANUALES** y generar aproximadamente **613,000 ASISTENTES** (sin incluir los eventos privados o sin entrada)

RESUMEN EJECUTIVO: Impacto económico y fiscal

Según las operaciones financieras de los eventos incrementales en el nuevo estadio, CSL estimó los impactos económicos y fiscales "netos nuevos" (es decir, ingresos fiscales) para la Ciudad de Filadelfia, el Distrito Escolar y la Mancomunidad de Pensilvania.

Los impactos "netos nuevos" ajustan el gasto directo bruto relacionado con estos eventos incrementales para el desplazamiento (dinero que, de otro modo, se habría gastado) y las fugas (dinero que sale de la economía medida).

Los impactos económicos se presentan en las siguientes medidas:

- **Gasto directo:** El nuevo dinero neto total gastado de acuerdo con la construcción y el funcionamiento del estadio directamente relacionado con los eventos incrementales y el gasto dentro del estadio.
- **Puestos de trabajo:** Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo (FTE) creados como resultado del gasto directo (nota: FTE supone una semana laboral de 40 horas).
- **Ingresos personales:** Ingresos personales obtenidos de los puestos de trabajo FTE creados.

Nota: Los impactos económicos solo reflejan los impactos directos y no incluyen los gastos indirectos o inducidos.

PRINCIPALES CONCLUSIONES

A lo largo de la construcción y los 30 años de funcionamiento, se calcula que la construcción del estadio y los eventos incrementales que se celebren en él generarán \$1.9 mil millones en nuevos gastos directos netos del valor actual y 710 puestos de trabajo para la ciudad de Filadelfia, así como \$390 millones en nuevos ingresos fiscales netos combinados para la ciudad, el Distrito Escolar y la Mancomunidad.

ECONOMIC IMPACT SUMMARY		
	City	Commonwealth
Construction Impacts (3 Years)		
Direct Spending	\$303.8M	\$615.6M
Jobs (FTE)	260	520
Personal Earnings	\$67.1M	\$136.0M
Annual Impacts (2032)		
Direct Spending	\$107.5M	\$131.6M
Jobs (FTE)	450	550
Personal Earnings	\$34.9M	\$42.7M
Construction + 30-Year Impacts (Present Value 2025\$)		
Direct Spending	\$1.90B	\$2.51B
Jobs (FTE)	710	1,070
Personal Earnings	\$593M	\$767M

Note: Economic impacts are not additive across City and Commonwealth.

FISCAL IMPACT SUMMARY			
	City	School District	Commonwealth
Construction Impacts (3 Years)			
Sales Tax	\$16.0M	--	\$48.0M
Wage Tax	\$17.5M	--	\$14.7M
Total	\$33.5M	--	\$62.7M
Annual Impacts (2032)			
Sales Tax	\$1.9M	--	\$5.6M
Wage Tax	\$0.5M	--	\$0.4M
Amusement Tax	\$3.9M	--	--
Business Tax	\$2.9M	--	--
Parking Tax	\$0.4M	--	--
Beverage Tax	\$0.04M	--	--
Liquor Tax	--	\$1.0M	--
PILOT	\$2.2M	\$2.8M	--
Use & Occupancy Tax	--	\$0.5M	--
Total	\$11.9M	\$4.3M	\$6.0M
Construction + 30-Year Impacts (Present Value 2025\$)			
Sales Tax	\$41.7M	--	\$123.3M
Wage Tax	\$20.5M	--	\$17.4M
Amusement Tax	\$61.2M	--	--
Business Tax	\$42.2M	--	--
Parking Tax	\$7.0M	--	--
Beverage Tax	\$0.4M	--	--
Liquor Tax	--	\$15.3M	--
PILOT	\$24.1M	\$30.7M	--
Use & Occupancy Tax	--	\$5.8M	--
Total	\$197.0M	\$51.8M	\$140.7M

\$390 M
Ingresos fiscales totales
del valor actual

Nota: El valor actual supone una tasa de descuento del 5 %.

RESUMEN EJECUTIVO: Impacto económico y fiscal: *Análisis de los escenarios*

El gráfico de la derecha muestra un análisis de sensibilidad del impacto económico y fiscal de la ciudad de Filadelfia en 32 años en caso de que los eventos de terceros en el estadio propuesto difieran de las estimaciones de CSL (53 eventos en total).

Los escenarios (en comparación con el escenario básico) que se muestran incluyen lo siguiente:

- Más conciertos (12 conciertos adicionales)
- Escenario básico de CSL: (todos los eventos incrementales estimados incluidos)
- Conciertos reducidos: (8 conciertos menos)
- Conciertos reducidos adicionales: (19 conciertos menos)
- Concierto reducido y espectáculos familiares: (19 conciertos menos y 8 espectáculos familiares menos)
- Alta reducción: (23 conciertos menos y 12 espectáculos familiares menos)

Como se muestra, en el escenario Más conciertos, los impactos aumentan aproximadamente un 17 %, y en el escenario Alta Reducción, los impactos disminuyen aproximadamente un 39 %.

Se debe tener en cuenta que, en todos los escenarios, el estadio resultaría en un nuevo ingreso neto.

THIRD-PARTY EVENT SCENARIO ANALYSIS						
Impact to City of Philadelphia						
Scenario	Increased Concerts	Base CSL Scenario	Reduced Concerts	Additional Reduced Concerts	Reduced Concert & Family Shows	High Reduction
<i>Annual Third-Party Events</i>	65	53	45	34	26	18
Construction + 30-Year Impacts (Present Value)						
Direct Spending	\$2.3B	\$1.9B	\$1.7B	\$1.3B	\$1.3B	\$1.1B
Total Jobs	810	710	640	550	530	490
Personal Earnings	\$709M	\$593M	\$513M	\$405M	\$386M	\$337M
<i>% Difference from Base</i>	+19%	--	-13%	-31%	-34%	-42%
Construction + 30-Year Impacts (Present Value)						
Sales Tax	\$50.4M	\$41.7M	\$35.6M	\$27.5M	\$26.1M	\$22.3M
Wage Tax	\$21.2M	\$20.5M	\$20.1M	\$19.5M	\$19.3M	\$19.0M
Amusement Tax	\$79.3M	\$61.2M	\$48.5M	\$31.6M	\$28.9M	\$21.3M
Business Tax	\$51.3M	\$42.2M	\$35.9M	\$27.4M	\$25.6M	\$21.5M
Parking Tax	\$9.0M	\$7.0M	\$5.6M	\$3.7M	\$3.4M	\$2.5M
Beverage Tax	\$0.5M	\$0.4M	\$0.3M	\$0.2M	\$0.2M	\$0.1M
Liquor Tax*	\$19.5M	\$15.3M	\$12.5M	\$8.6M	\$7.5M	\$5.4M
PILOT*	\$54.7M	\$54.7M	\$54.7M	\$54.7M	\$54.7M	\$54.7M
Use & Occupancy Tax*	\$5.8M	\$5.8M	\$5.8M	\$5.8M	\$5.8M	\$5.8M
Total	\$291.8M	\$248.8M	\$219.1M	\$179.1M	\$171.6M	\$152.6M
<i>% Difference from Base</i>	+17%	--	-12%	-28%	-31%	-39%

* Includes School District impacts.

RESUMEN EJECUTIVO: Evaluación del entorno competitivo

Como parte del análisis, CSL evaluó el impacto de tener múltiples estadios dentro de un CBSA a través de una variedad de indicadores clave de rendimiento de estados y equipos, como se muestra a continuación.

MERCADOS CON MÚLTIPLES ESTADIOS DE CALIDAD DE LAS GRANDES LIGAS

PHOENIX, AZ*

* Nota: Incluye Desert Diamond Arena, un recinto de calidad de las grandes ligas para conciertos

MINNEAPOLIS-ST. PAUL, MN

NUEVA YORK, NY

SAN FRANCISCO, CA*

* Nota: Incluye Oakland Arena, un recinto de calidad de las grandes ligas para conciertos

DALLAS-FORT WORTH, TX*

* Nota: Incluye Dickies Arena, un recinto de calidad de las grandes ligas para conciertos

ATLANTA, GA*

* Nota: Incluye Gas South Arena, un recinto de calidad de las grandes ligas para conciertos

MIAMI, FL

LOS ÁNGELES, CA

FACTORES DE IMPACTO EVALUADOS



ASISTENCIA A LAS GRANDES LIGAS

Los equipos de las grandes ligas en mercados con múltiples estadios tenían un impacto negativo inferior al 3 % en la asistencia anual a los partidos de local debido a la competencia.



PRECIO DE LAS ENTRADAS

Los precios de las entradas de ambos equipos son prácticamente iguales (+1 %) en los mercados con múltiples estadios y con estadio único.



UTILIZACIÓN DE LOS CONCIERTOS

La utilización de los conciertos es ligeramente superior (+8 %) en los mercados con múltiples estadios, penetrando con más eficacia en una base de mercado más amplia.



PRECIOS DE LOS PAQUETES

El precio de los paquetes es, en promedio, un 12 % inferior en los mercados con múltiples estadios, ya que la presencia de múltiples estadios introduce niveles adicionales de competencia por la venta de paquetes en el mercado.



VALOR DE LOS DERECHOS DE DENOMINACIÓN

Los valores de los derechos de denominación por estadio son, en promedio, ligeramente superiores (+8 %) en los mercados con múltiples estadios, ya que estos mercados cuentan con una base corporativa de gran profundidad y amplitud. En Filadelfia específicamente, los futuros ingresos por derechos de denominación en Wells Fargo Center aumentarían en la próxima renovación, pero en combinación con el segundo estadio, se esperaría que los ingresos totales por derechos de denominación excedieran los ingresos combinados de un solo estadio.

PRINCIPALES CONCLUSIONES

En función de estas pruebas y la experiencia de CSL en la industria con la modelización financiera de estadios, es probable que Wells Fargo Center se vea **afectado de forma negativa**, en especial, en lo que respecta a la generación de ingresos por los paquetes (disminución del 15 % al 25 % en los ingresos) y la maximización de los ingresos potenciales por derechos de denominación (disminución del 20 % al 30 % en el valor) en la próxima renovación, así como las pérdidas generales por la eliminación de los juegos anuales de los Sixers, incluidos los ingresos por alquiler, concesión, estacionamiento y tarifas de entradas (aproximadamente de 25 % a 35 % de impacto negativo en los ingresos de estos estadios). Sin embargo, no se estima que la presencia de un nuevo estadio restaría valor a la utilización de eventos de terceros en el Wells Fargo Center o a la asistencia y el precio de las entradas de su inquilino restante de la NHL (Flyers). Si bien el nuevo estadio aumentaría la competencia en el mercado de estadios en Filadelfia, CSL estima que el mercado de Filadelfia podría albergar dos estadios y que ambos estadios serían **viabiles desde el punto de vista financiero**.



INTRODUCCIÓN

INTRODUCCIÓN

Los Sixers, junto con los Philadelphia Flyers (NHL), juegan actualmente sus partidos en casa en Wells Fargo Center, situado en el sur de Filadelfia, en South Philadelphia Sports Complex, que también incluye Lincoln Financial Field (NFL) y Citizens Bank Park (MLB). Recientemente, los Sixers han estado considerando públicamente y planeando la posible construcción de su propio estadio situado en el centro de Filadelfia, junto a Chinatown y dentro del actual Fashion District (sobre la estación Jefferson de la SEPTA).

Aunque no se planea inaugurar el posible estadio hasta 2031, la Ciudad y sus representantes, incluida la corporación público-privada de desarrollo económico de la ciudad, PIDC, han estado evaluando la propuesta de los Sixers. La Ciudad y la PIDC han estado manteniendo conversaciones activas con los Sixers para comprender los diversos componentes del proyecto, incluidas las condiciones de arrendamiento, el diseño y la planificación urbana, el tráfico y el estacionamiento, el impacto en la comunidad, el impacto fiscal y otros elementos pertinentes a la planificación y el desarrollo de la Ciudad. Los Sixers ya han contratado su propio análisis de impacto en términos de generación de impuestos a la ciudad.

Para evaluar el impacto potencial de un segundo estadio para la ciudad, PIDC contrató a CSL para realizar un análisis financiero y de mercado y una evaluación del impacto. Como parte de este proceso, como se indica a la derecha, CSL analizó los acontecimientos históricos en Wells Fargo Center, identificó las características demográficas y socioeconómicas clave del CBSA de Filadelfia y las comparó con otros CBSA de tamaño similar y otros CBSA que actualmente albergan varios estadios de las grandes ligas, analizó el panorama competitivo de los estadios de grandes eventos en el mercado y analizó el impacto de varios estadios competitivos en mercados únicos. Sobre la base de este estudio de mercado, CSL estimó la utilización incremental y de asistencia para el nuevo estadio con el fin de orientar las hipótesis operativas y económicas. A partir de estas estimaciones, CSL calculó las repercusiones financieras, económicas y fiscales adicionales para la comunidad local.

Este informe resume las principales conclusiones del análisis económico de CSL para el nuevo estadio y debe leerse en su totalidad a fin de obtener los antecedentes, los métodos y las hipótesis en que se basan las conclusiones.

METODOLOGÍA DEL ESTUDIO

ESTUDIO DE MERCADO: SE UTILIZA PARA ANALIZAR EL POTENCIAL DE MERCADO DE UN NUEVO ESTADIO Y EVALUAR SU RENDIMIENTO



ANÁLISIS DE
ACONTECIMIENTOS
HISTÓRICOS



CONDICIONES
DEL MERCADO
LOCAL



ANÁLISIS DE LAS
INSTALACIONES
DE LA
COMPETENCIA



EVALUACIÓN DE
LOS MERCADOS
CON MÚLTIPLES
ESTADIOS

ESTIMACIONES Y RECOMENDACIONES: PROPORCIONAN UNA BASE DE RENDIMIENTO DEL ESTADIO QUE SE UTILIZARÁ PARA LA MODELIZACIÓN DEL IMPACTO



UTILIZACIÓN ESTIMADA DE
EVENTOS Y ASISTENCIA

MODELIZACIÓN FINANCIERA Y DEL IMPACTO: PROPORCIONA UNA ESTIMACIÓN DE LAS REPERCUSIONES FINANCIERAS, ECONÓMICAS Y FISCALES



ANÁLISIS FINANCIERO



IMPACTO ECONÓMICO Y FISCAL



CONDICIONES DEL MERCADO LOCAL

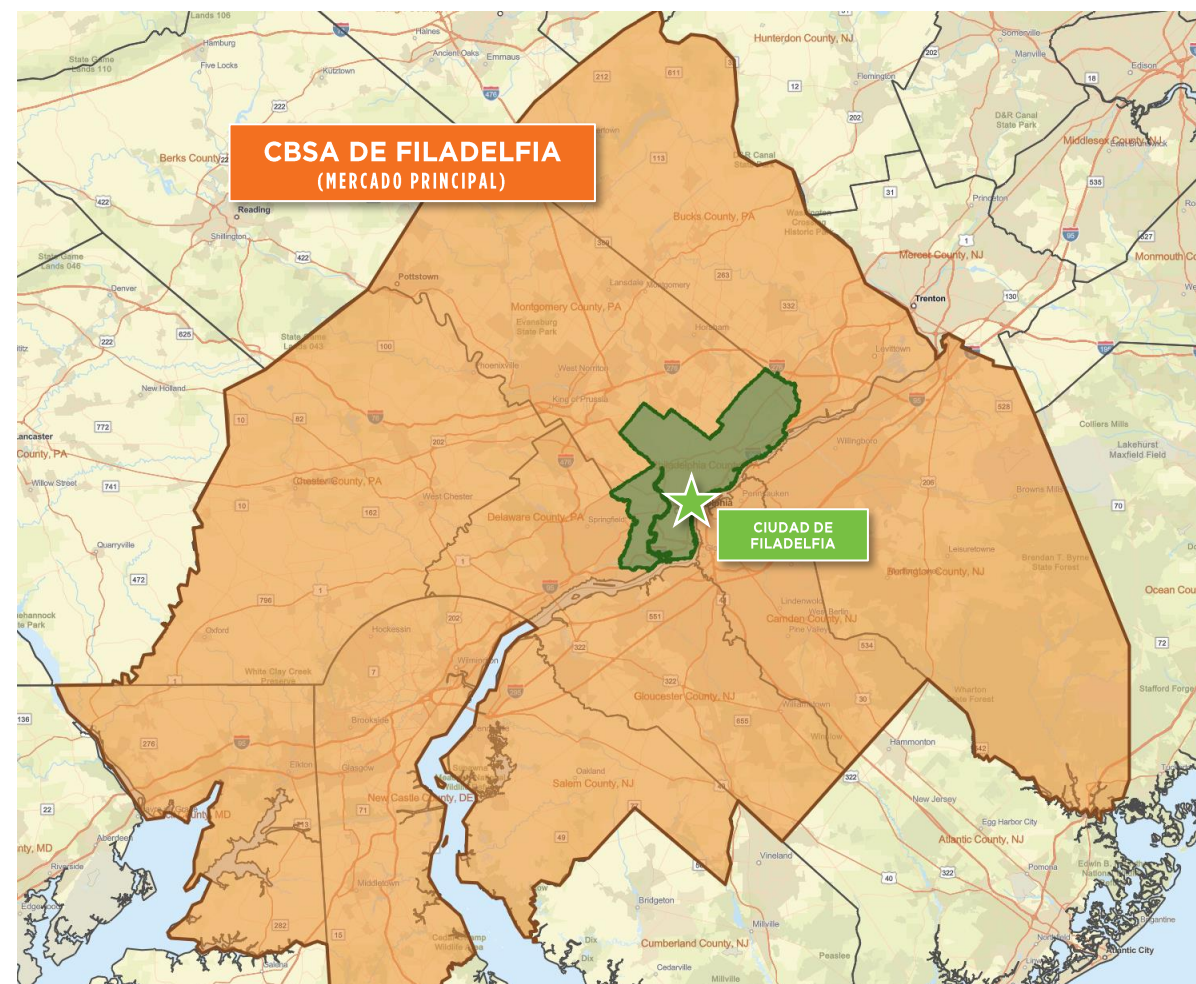
CONDICIONES DEL MERCADO LOCAL

La capacidad del mercado para albergar eventos adicionales en un nuevo estadio depende, en parte, de las características demográficas y socioeconómicas del mercado local.

Según un análisis histórico de los códigos postales de los asistentes a Wells Fargo Center, que muestra que más del 80 % de los asistentes a Wells Fargo Center proceden del área metropolitana, el mercado principal para el desarrollo del nuevo estadio se define como el área estadística metropolitana de Filadelfia-Camden-Wilmington, PA NJ-DE-MD ("CBSA de Filadelfia" o "Mercado principal"). Un CBSA es una zona geográfica de los EE. UU. definida por la Oficina de Gestión y Presupuesto de EE. UU. en torno a un centro urbano de al menos 10,000 habitantes y zonas adyacentes vinculadas socioeconómicamente al centro urbano por los desplazamientos al trabajo. El CBSA de Filadelfia incluye la ciudad de Filadelfia y muchos condados circundantes, entre ellos, Filadelfia (PA), Delaware (PA), Chester (PA), Montgomery (PA), Bucks (PA), Burlington (NJ), Camden (NJ), Gloucester (NJ), Salem (NJ), New Castle (DE) y Cecil (MD).

En el resto de esta sección, se evalúan los indicadores demográficos clave del Mercado principal, así como los de la ciudad de Filadelfia, en relación con otros CBSA* importantes en los Estados Unidos, incluidos otros mercados de tamaño similar a Filadelfia y mercados que actualmente albergan múltiples estadios de calidad de las grandes ligas o que planean hacerlo.

*Los 20 CBSA principales por población en los Estados Unidos incluyen: Nueva York (20.2 M), Los Ángeles (13.2 M), Chicago (9.6 M), Dallas-Fort Worth (8.1 M), Houston (7.5 M), Washington DC. (6.5 M), Atlanta (6.3 M), Filadelfia (6.3 M), Miami (6.2 M), Phoenix (5.1 M), Boston (5.0 M), San Francisco-Oakland (4.8 M), Riverside-San Bernardino-Ontario (4.7 M), Detroit (4.4 M), Seattle (4.1M), Minneapolis-St. Paul (3.8 M), Tampa (3.3 M), San Diego (3.3 M), Denver (3.1M) y St. Louis (2.8 M).



Nota: A partir de los datos históricos de los códigos postales de los asistentes al CFM de CBSA

CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO DEL CBSA DE FILADELFIA

El gráfico de la derecha muestra variables demográficas y socioeconómicas clave del CBSA de Filadelfia en relación con los Estados Unidos y con la mediana de los 20 CBSA principales (por población) en los Estados Unidos ("Mediana de los 20 principales").

Tamaño del mercado

Como se muestra, el CBSA de Filadelfia tiene aproximadamente 6.3 millones de residentes, lo que la convierte en la octava área metropolitana más grande de los Estados Unidos y es un 25 % más grande que la mediana de los 20 principales. El mercado es ligeramente más antiguo que el de Estados Unidos (39.9 frente a 39.1 de edad promedio) y se prevé que crezca a un ritmo más lento (0.13 % frente a 0.30 %). Se prevé que la mediana de los 20 principales crezca 1.8 veces más rápido que el CBSA de Filadelfia.

Ingresos

Dentro del CBSA de Filadelfia, el ingreso familiar medio es de \$83,525, un 3 % más que la mediana de los 20 principales y un 15 % más que en los Estados Unidos. El CBSA de Filadelfia tiene un índice de pobreza un 9 % más alto que la mediana de los 20 principales (94 frente a 86), y hay una proporción un 10 % mayor de hogares con ingresos elevados (más de \$150,000), con casi una cuarta parte de los hogares en este nivel de ingresos, un 29 % más alto que los Estados Unidos en su conjunto.

Base corporativa

El apoyo empresarial a las instalaciones de ocio incluye la compra de entradas y asientos de primera categoría, salidas en grupo, publicidad, patrocinios y derechos de denominación, y será un componente fundamental del éxito de un nuevo estadio. Como se muestra, el CBSA de Filadelfia tiene una base corporativa de aproximadamente 5500 personas, lo que es un 19 % más grande que la mediana de las 20 principales (4601).

Raza y grupo étnico

El CBSA de Filadelfia es aproximadamente un 7 % menos diverso que los EE. UU. en su conjunto y un 15 % menos diverso que la mediana de los 20 principales. Sin embargo, hay una población de raza negra significativamente mayor, un 73 % más grande que la mediana de los 20 principales.

Demographic Variable	Philadelphia CBSA		Median of Top 20 U.S. CBSAs (By Population)	United States
Market Size & Residents				
		<u>Rank</u>		
2023 Population	6,292,945	8	5,017,305	337,470,185
Projected Population Growth Rate (2023-28)	0.13%	15	0.36%	0.30%
Median Age	39.9	14	38.2	39.1
Income & Socioeconomics				
Median Household Income	\$83,525	10	\$81,148	\$72,603
Total High Income Households (\$150K+)	607,537	8	515,861	24,876,284
% High Income Households (\$150K+)	24.8%	10	22.6%	19.2%
Poverty Index (to 100)	94	13	86	100
Poverty Rate	11.7%	13	10.7%	12.4%
Corporate Base				
Total Corporations*	5,462	7	4,601	1,980,299
Race & Ethnicity				
Diversity Index (out of 100)	67.0	16	78.6	72.1
White Population (%)	60%	7	48%	61%
Black Population (%)	21%	4	12%	12%
Hispanic Population (%)	11%	17	24%	19%

*La base corporativa incluye las empresas de los sectores más proclives a apoyar el deporte y el ocio locales (por ejemplo., excluye entidades religiosas, gubernamentales, educativas o sin ánimo de lucro). Estas empresas también tienen 25 o más empleados y más de \$5 millones de ventas anuales.

Nota: El índice de diversidad es el porcentaje de probabilidad de que dos personas sean de razas diferentes, siendo 100 el más diverso.

Fuente: ESRI, Hoovers.

CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO DE LA CIUDAD DE FILADELFIA

El gráfico de la derecha muestra variables demográficas y socioeconómicas clave de la ciudad de Filadelfia ("Ciudad") en relación con los Estados Unidos y con la mediana de las 20 ciudades de EE. UU. principales* (por población) en los Estados Unidos ("Mediana de las 20 ciudades principales").

Tamaño del mercado

Como se muestra, la ciudad tiene una población de 1.6 millones, la sexta más grande de los Estados Unidos, y es un 59 % más grande que la mediana de las 20 ciudades principales. Aproximadamente el 25 % de la población del CBSA de Filadelfia vive dentro de la ciudad (en comparación con aproximadamente el 32 % entre otros 20 mercados principales). Se prevé que la ciudad crezca a un ritmo más lento que la mediana de las 20 ciudades principales (72 %) y que los Estados Unidos (58 %). La ciudad es más joven que los EE. UU. en su conjunto (edad promedio de 35.9 frente a 39.1), pero ligeramente mayor que la mediana de las 20 ciudades principales (35.6).

Ingresos

En la ciudad de Filadelfia, el ingreso familiar medio (\$55,402) es sustancialmente más bajo que el de Estados Unidos (\$72,603 | 24 % menos) y que el de las 20 ciudades principales (\$70,967 | 22 % menos), con una elevada tasa de pobreza (74 % más elevado que los Estados Unidos) y una baja proporción de hogares con ingresos elevados (más de \$150,000) en un 13.9 %, 27 % menos que los Estados Unidos. En comparación con las 20 ciudades principales, Filadelfia tiene el ingreso familiar medio más bajo y la tasa de pobreza más elevada.

Base corporativa

Dentro de la ciudad, la base corporativa es 931, o el 17 % de la base corporativa del área metropolitana, y es un 23 % más baja que la mediana de las 20 ciudades principales.

Raza y grupo étnico

La ciudad es un 8% más diversa que los Estados Unidos en su conjunto, con una población de raza negra sustancialmente mayor (2.1 veces). En comparación con la mediana de las 20 ciudades principales, la ciudad es ligeramente menos diversa (7 %) con una población de raza negra 1.8 veces mayor.

*Las 20 ciudades principales por población en los Estados Unidos incluyen: Nueva York (8.7 M), Los Ángeles (3.9 M), Chicago (2.7 M), Houston (2.4 M), Phoenix (1.6 M), Filadelfia (1.6 M), San Antonio (1.4 M), San Diego (1.4 M), Dallas (1.3 M), San José (1.0 M), Austin (1.0 M), Jacksonville (1.0 M), Fort Worth (1.0 M), Columbus (0.9 M), Charlotte (0.9 M), Indianapolis (0.9 M), San Francisco (0.9 M), Seattle (0.8 M), Denver (0.7 M) y Oklahoma City (0.7 M).

Demographic Variable	City of Philadelphia		Median of Top 20 U.S. Cities (By Population)	United States
Market Size & Residents				
		<u>Rank</u>		
2023 Population	1,602,840	6	1,007,847	337,470,185
Projected Population Growth Rate (2023-28)	0.14%	15	0.35%	0.30%
Median Age	35.9	11	35.6	39.1
Income & Socioeconomics				
Median Household Income	\$55,402	20	\$70,967	\$72,603
Total High Income Households (\$150K+)	92,437	11	103,522	24,876,284
% High Income Households (\$150K+)	13.9%	15	20.0%	19.2%
Poverty Index (to 100)	174	20	113	100
Poverty Rate	21.6%	20	14.0%	12.4%
Corporate Base				
Total Corporations*	931	15	1,210	1,980,299
Race & Ethnicity				
Diversity Index (out of 100)	78.2	14	83.8	72.1
White Population (%)	35%	15	44%	61%
Black Population (%)	39%	1	14%	12%
Hispanic Population (%)	16%	16	31%	19%

*La base corporativa incluye las empresas de los sectores más proclives a apoyar el deporte y el ocio locales (por ejemplo., excluye entidades religiosas, gubernamentales, educativas o sin ánimo de lucro). Estas empresas también tienen 25 o más empleados y más de \$5 millones de ventas anuales.
 Nota: El índice de diversidad es el porcentaje de probabilidad de que dos personas sean de razas diferentes, siendo 100 el más diverso.
 Fuente: ESRI, Hoovers.

COMPARADORES DE MERCADO

Para comparar el mercado principal (CBSA de Filadelfia) con otros mercados que cuentan con estadios de calidad de NBA, CSL desarrolló dos conjuntos de CBSA comparables: mercados con CBSA de una población similar y CBSA donde dos o más estadios de calidad de las grandes ligas compiten por conciertos y eventos. Entre los CBSA de una población similar, se incluyen los siguientes: Toronto, Washington D. C., Atlanta, Miami, Phoenix y Boston. Entre los CBSA que cuentan con dos o más estadios de calidad de las grandes ligas que compiten por eventos, se incluyen los siguientes: Nueva York, Los Ángeles, Dallas-Fort Worth, Atlanta, Miami, Phoenix, San Francisco y Minneapolis-St. Paul. En el resto de esta sección, se comparan las características demográficas y socioeconómicas clave de estos CBSA con el CBSA de Filadelfia para proporcionar una indicación del potencial del mercado de Filadelfia de absorber nuevos eventos en un nuevo estadio en el centro de la ciudad.

CONJUNTO DE CBSA DE TAMAÑO SIMILAR

Atlanta
Boston
Miami
Phoenix
Toronto
Washington, D. C.

CONJUNTO DE CBSA CON MÚLTIPLES ESTADIOS

Atlanta
Dallas-Fort Worth
Los Ángeles
Miami
Minneapolis-St. Paul
Nueva York
Phoenix
San Francisco-Oakland

COMPARADORES DE MERCADO | POBLACIÓN

Como se muestra, entre los CBSA de tamaño similar, el CBSA de Filadelfia se ubica en cuarto lugar en cuanto a población, aproximadamente igual a la mediana (6.3 millones).

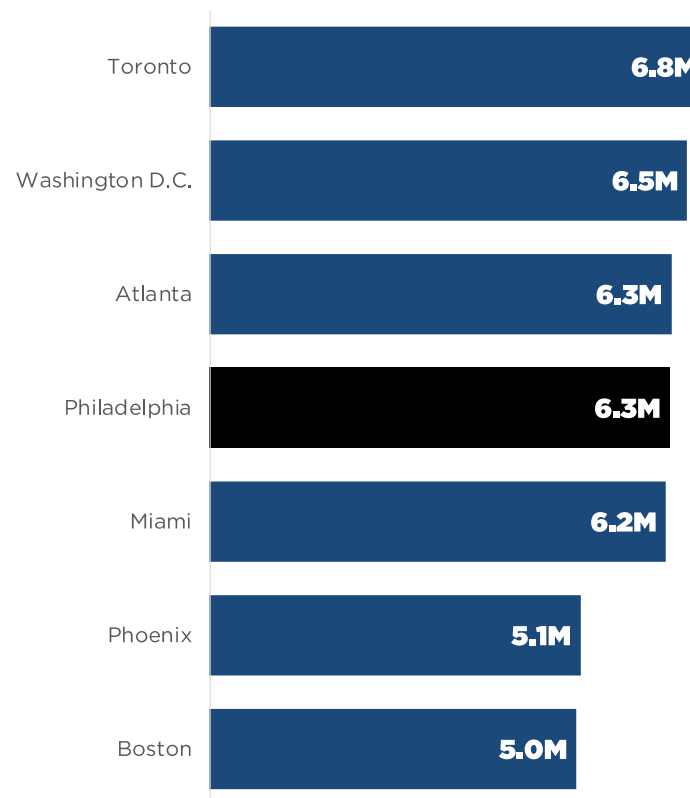
Nota: La población asentada aquí fue elegida específicamente por esta cualidad, por lo que Filadelfia está intencionalmente cerca de la mediana.

Entre los CBSA que cuentan con múltiples estadios, el CBSA de Filadelfia ocupa el quinto lugar de 9 y también es aproximadamente igual a la mediana (6.3 millones). Al tener Filadelfia una posición firme dentro del grupo comparable, se respalda la conclusión de que el mercado es capaz de absorber el perfil de eventos de un segundo estadio.

La población del CBSA de Filadelfia se puede comparar con otros CBSA de gran población y con CBSA que cuentan con múltiples estadios.

POBLACIÓN DEL MERCADO

Mercados de tamaño similar

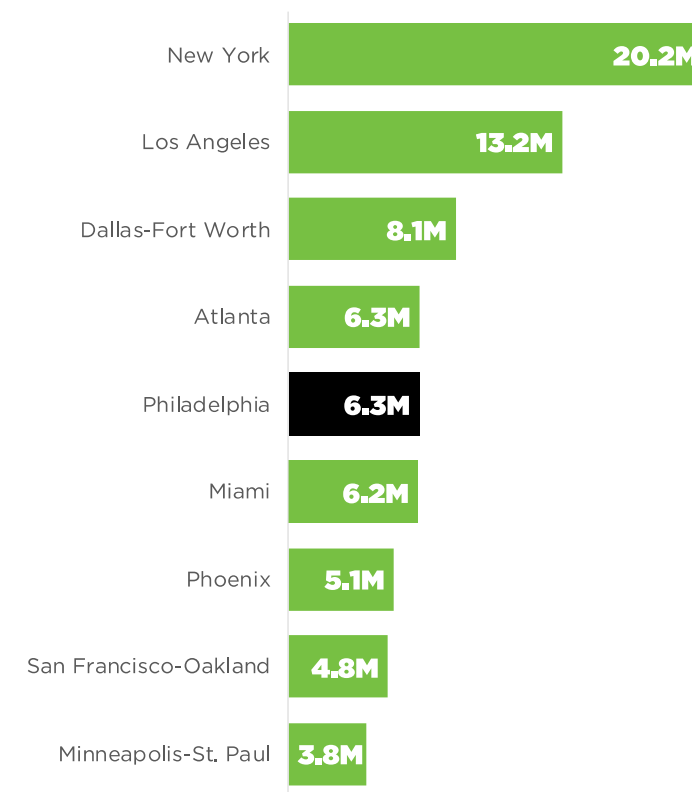


6.3M
MEDIANA

4^{to} | +0 %
RANGO PHL | MEDIANA

POBLACIÓN DEL MERCADO

Mercados con múltiples estadios



6.3M
MEDIANA

5^{to} | +0 %
RANGO PHL | MEDIANA

COMPARADORES DE MERCADO | CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO

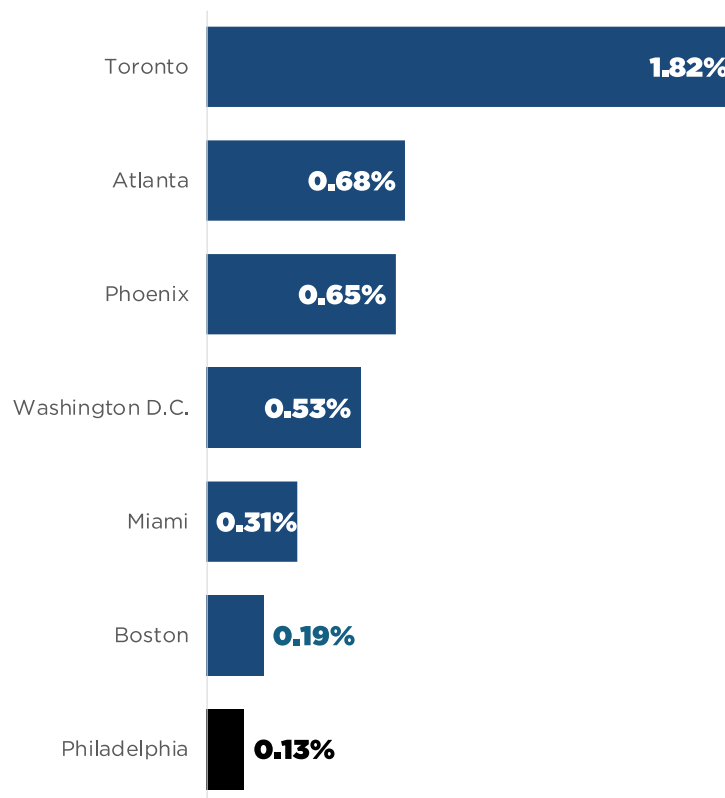
Entre los CBSA de tamaño similar, el CBSA de Filadelfia ocupa el último lugar en cuanto al crecimiento demográfico previsto con un 0.13 %, o un 78 % por debajo de la mediana (0.59 %).

Entre los CBSA con múltiples estadios, el CBSA de Filadelfia ocupa el séptimo lugar o un 68 % por debajo de la mediana (0.41 %), más alto que solo Nueva York y Los Ángeles, que se prevé que tendrán un crecimiento demográfico negativo.

Se prevé que el CBSA de Filadelfia tendrá un crecimiento demográfico relativamente limitado, pero similar al del CBSA de San Francisco (2 estadios) y más grande que Nueva York (4) y Los Ángeles (4).

CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO PREVISTO (2023-2028)

Mercados de tamaño similar

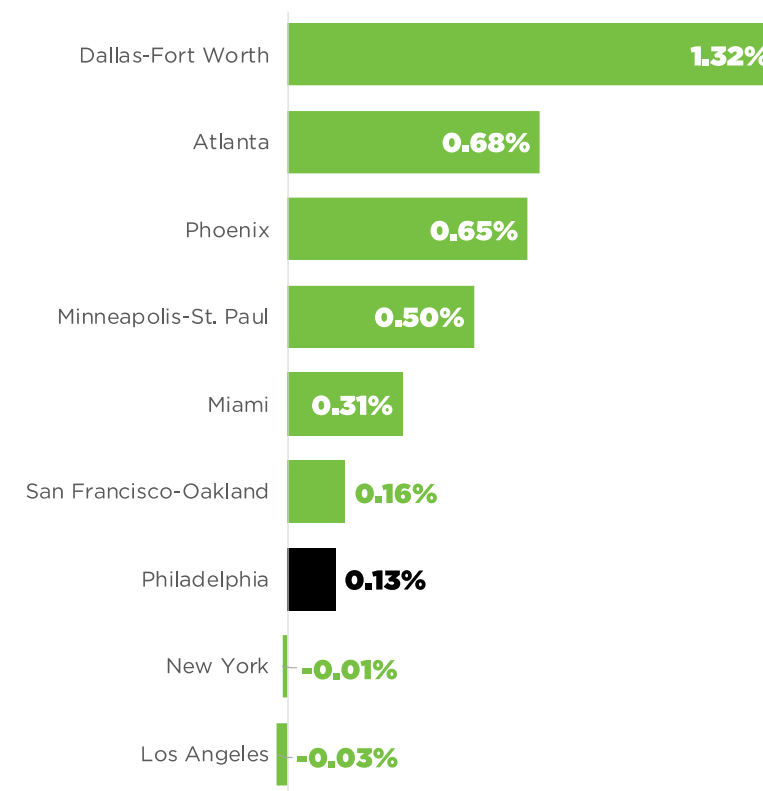


0.59 %
MEDIANA

7^{to} | -78 %
RANGO PHL | MEDIANA

CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO PREVISTO (2023-2028)

Mercados con múltiples estadios



0.41 %
MEDIANA

7^{mo} | -68 %
RANGO PHL | MEDIANA

COMPARADORES DE MERCADO | INGRESO FAMILIAR

Los gráficos de la derecha muestran el ingreso familiar medio ajustado al costo de vida, según lo estimado por las paridades de precios regionales que se desarrollaron en la Oficina de Análisis Económico (BEA).

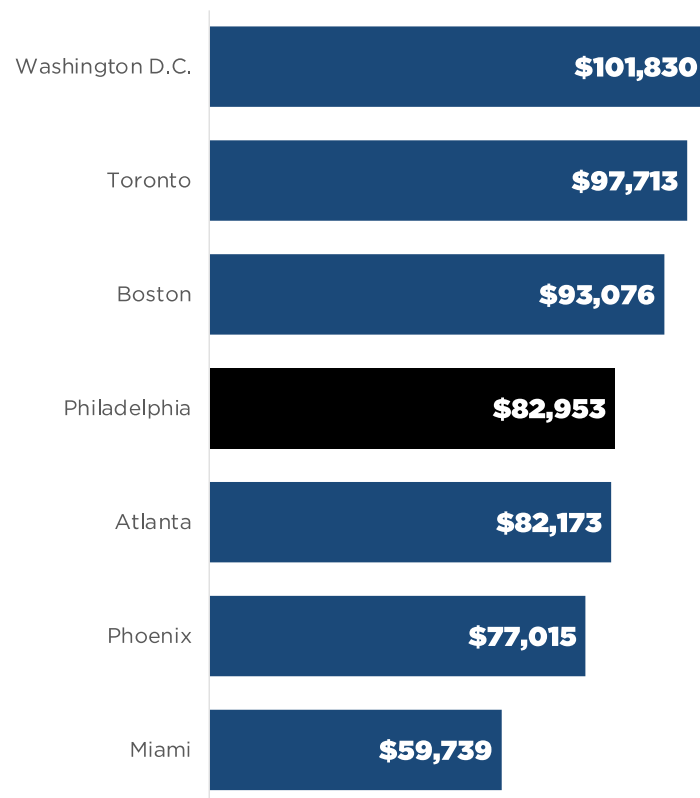
Como se muestra, el CBSA de Filadelfia ocupa el cuarto lugar entre los CBSA de tamaño similar en cuanto a ingresos familiares, solo un 5 % por debajo de la mediana (\$87,624).

Entre los CBSA con múltiples estadios, el CBSA de Filadelfia ocupa el tercer lugar, o un 7 % por encima de la mediana (\$77,396).

El ingreso familiar medio ajustado del CBSA de Filadelfia se ubica en el nivel medio al superior entre otros CBSA comparables y con múltiples estadios.

INGRESO FAMILIAR MEDIO AJUSTADO

Mercados de tamaño similar

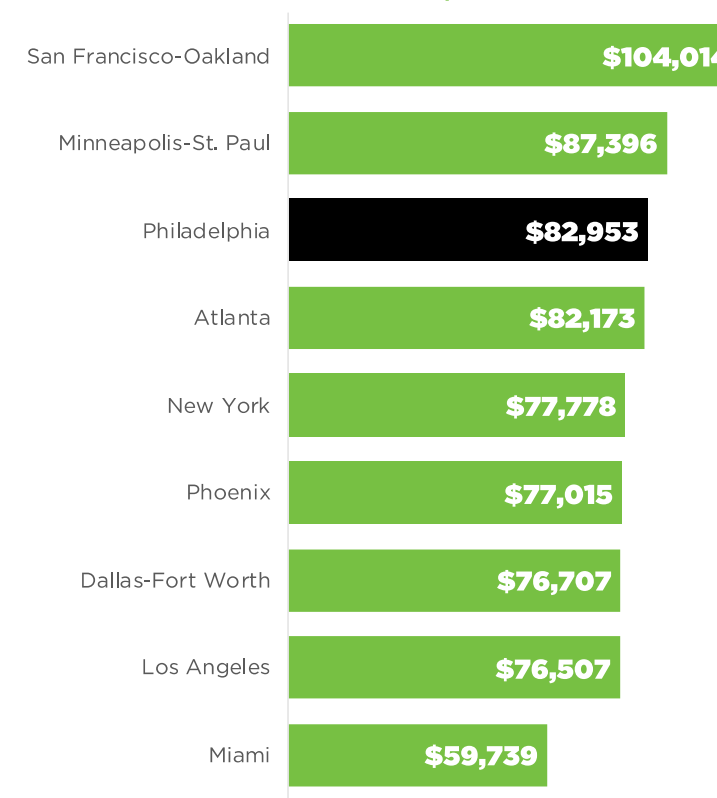


\$87,624
MEDIANA

4^{to} | -5 %
RANGO PHL | MEDIANA

INGRESO FAMILIAR MEDIO AJUSTADO

Mercados con múltiples estadios



\$77,396
MEDIANA

3^{ro} | +7 %
RANGO PHL | MEDIANA

COMPARADORES DE MERCADO | ÍNDICE DE POBREZA

Los gráficos de la derecha representan el índice de pobreza dentro de cada CBSA. Cada CBSA está indexado a 100, o el nivel de pobreza promedio de los Estados Unidos en su conjunto, por lo que un índice por debajo de 100 significa menos pobreza que el promedio de los Estados Unidos. El índice de pobreza es directamente proporcional a la tasa de pobreza real y se utiliza para facilitar el proceso de comparación.

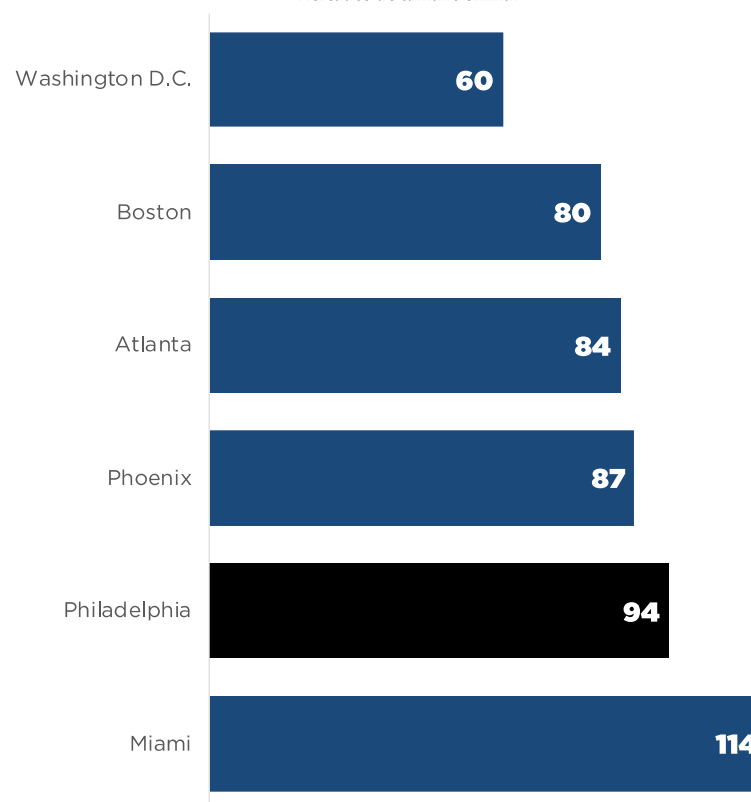
Como se muestra, el CBSA de Filadelfia ocupa el quinto lugar de 6 CBSA de tamaño similar en cuanto al índice de pobreza, un 12 % por encima de la mediana (84).

Entre los CBSA con múltiples estadios, el CBSA de Filadelfia ocupa el sexto lugar, o un 10 % por encima de la mediana (86).

El CBSA de Filadelfia tiene una tasa de pobreza similar a la de otros CBSA de gran población y con múltiples estadio, entre un 10 % y un 12 % por encima de la mediana.

ÍNDICE DE POBREZA (HASTA 100)

Mercados de tamaño similar



84

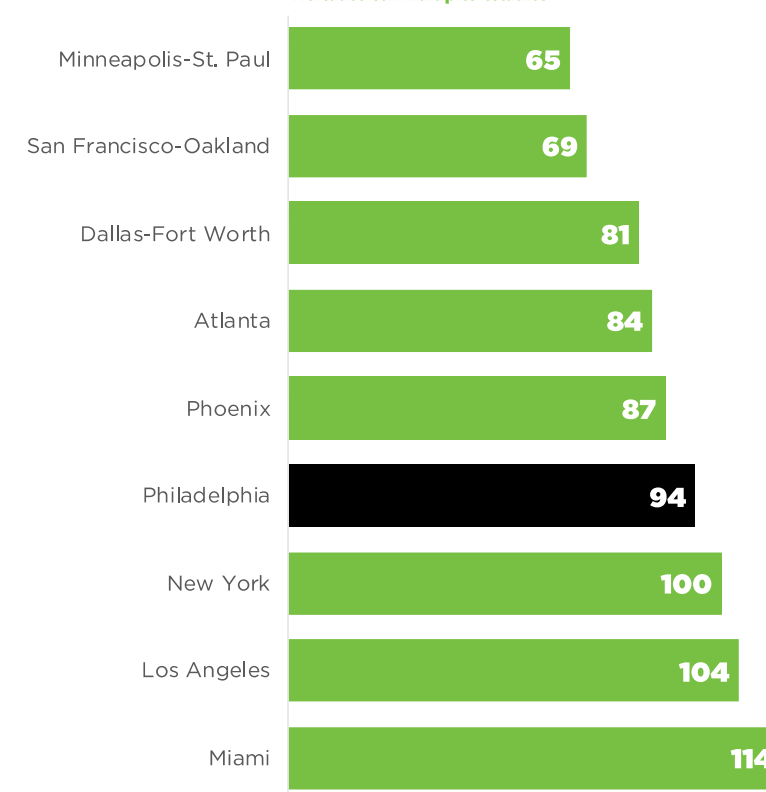
MEDIANA

5^{to} | +12 %

RANGO PHL | MEDIANA

ÍNDICE DE POBREZA (HASTA 100)

Mercados con múltiples estadios



86

MEDIANA

6^{mo} | +10 %

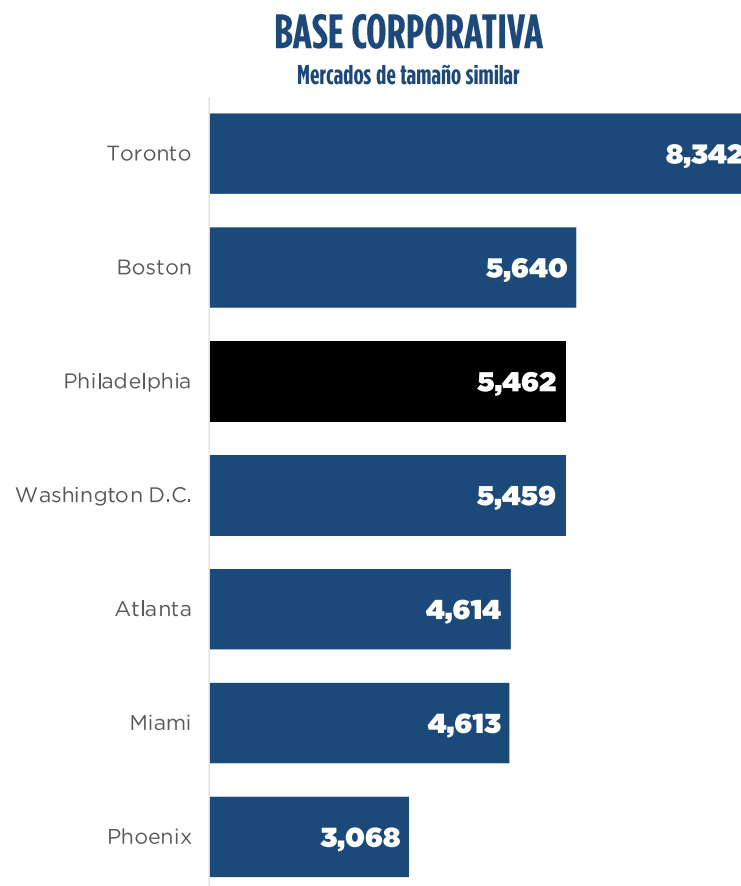
RANGO PHL | MEDIANA

COMPARADORES DE MERCADO | BASE CORPORATIVA

Como se muestra, entre los CBSA de tamaño similar, el CBSA de Filadelfia se ubica en tercer lugar en cuanto a la base corporativa, aproximadamente un 8 % superior a la mediana (5,037).

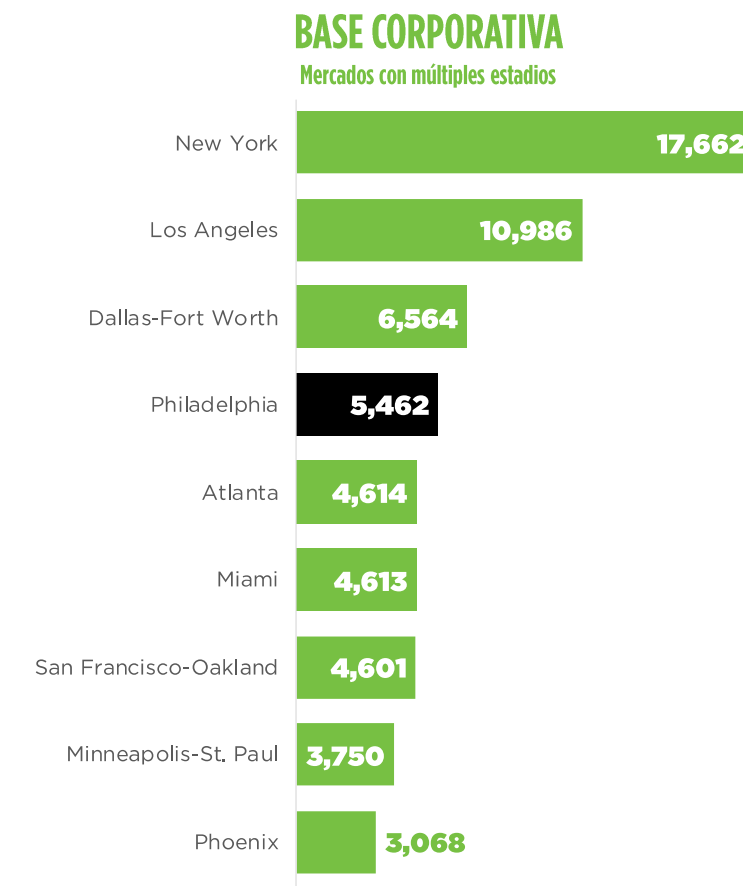
Entre los CBSA que cuentan con múltiples estadios, el CBSA de Filadelfia ocupa el cuarto lugar de 9 y está un 18 % por encima de la mediana (4,614).

El CBSA de Filadelfia tiene una base corporativa de gran volumen similar a otros CBSA de gran población y con múltiples estadios.



5.037
MEDIANA

3^{ro} | +8 %
RANGO PHL | MEDIANA



4.614
MEDIANA

4^{to} | +18 %
RANGO PHL | MEDIANA

PRINCIPALES CONCLUSIONES

El siguiente gráfico presenta un resumen de las principales condiciones demográficas y socioeconómicas del mercado principal.



GRAN POBLACIÓN DEL CBSA

El CBSA de Filadelfia es el octavo CBSA más grande por población en los Estados Unidos (e incluye la sexta ciudad más grande de los Estados Unidos). Entre los CBSA de EE. UU. con múltiples estadios, Filadelfia ocupa el sexto más grande (de 10).



BASE CORPORATIVA POR ENCIMA DEL PROMEDIO

El CBSA de Filadelfia alberga casi 5,500 corporaciones, la tercera mayor cantidad entre CBSA de tamaño similar y la cuarta entre CBSA con múltiples estadios.



GRAN PROPORCIÓN DE RESIDENTES CON INGRESOS ELEVADOS Y BAJOS

El CBSA de Filadelfia tiene una proporción un 19 % mayor de hogares con ingresos elevados (más de \$150,000) que otras 20 áreas metropolitanas principales, pero también tiene la octava tasa de pobreza más elevada. Entre las 20 ciudades principales de los Estados Unidos, la ciudad de Filadelfia tiene la tasa de pobreza más alta. Sin embargo, en cuanto a los CBSA, el CBSA de Filadelfia tiene el cuarto ingreso familiar medio ajustado más elevado entre los CBSA con múltiples estadios y otros CBSA de tamaño similar.



DIVERSIDAD DE LOS MERCADOS FUERTES

Los CBSA de Filadelfia tienen una proporción de residentes de raza negra significativamente mayor que los Estados Unidos y otras 20 áreas metropolitanas de EE. UU. principales.

CLASIFICACIONES DEL MERCADO

Variable	Philadelphia CBSA	Rank Among Similarly-Sized Markets (of 7)	Rank Among Multi-Arena Markets (of 9)
Market Population	6,292,945	4th	5th
Population Growth	0.13%	7th	7th
Adjusted Median Household Income	\$82,953	4th	3rd
Poverty Rate	94	5th*	6th
Corporate Base	5,462	3rd	4th



PRINCIPALES CONCLUSIONES

El CBSA de Filadelfia tiene una variedad de indicadores de mercado positivos, incluido el gran tamaño del mercado y la base de hogares con ingresos elevados, que lo colocan entre otros CBSA que cuentan con múltiples estadios profesionales y demuestran su capacidad para absorber nuevos eventos en el mercado.

ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA: RESUMEN

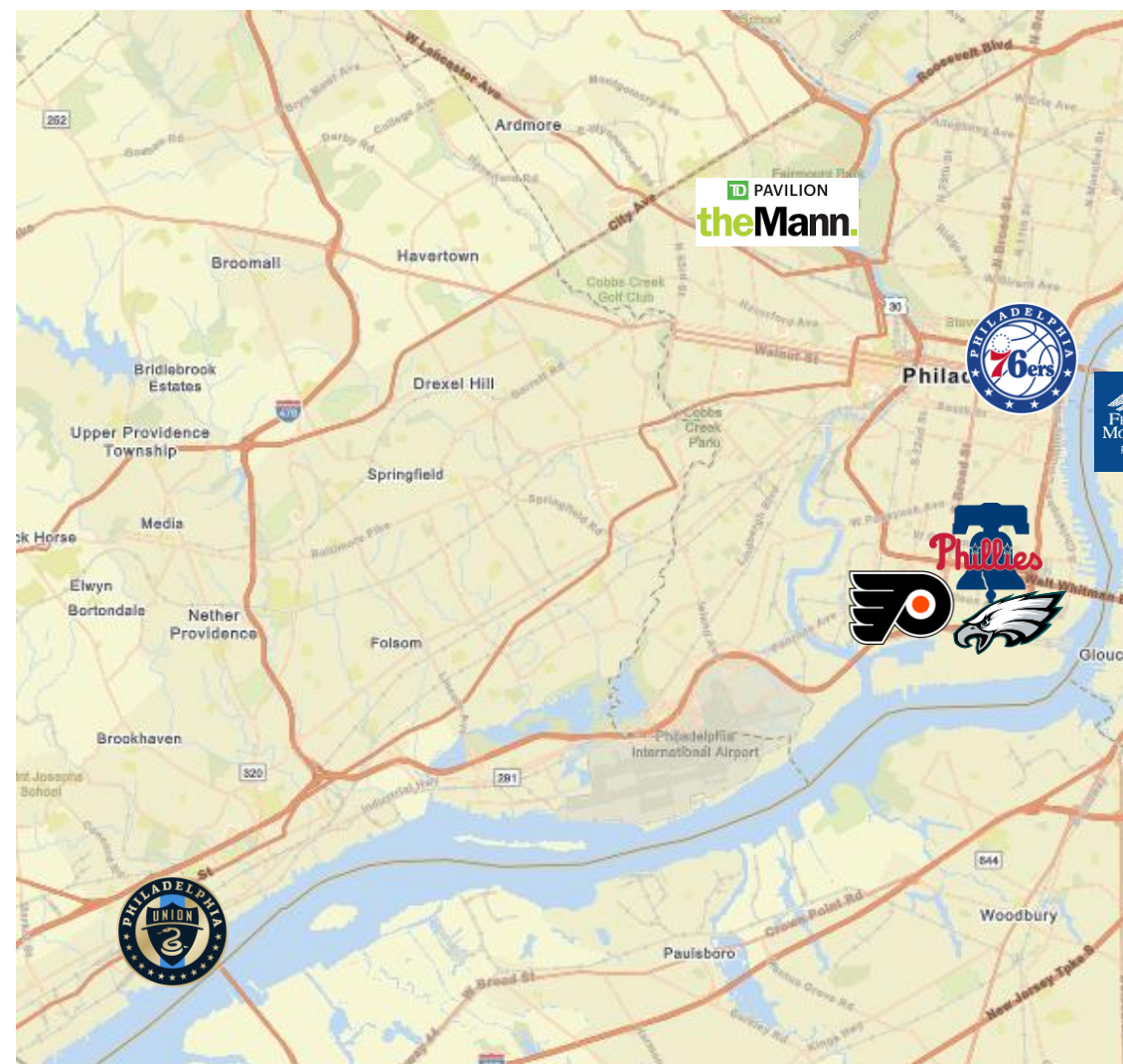
La sostenibilidad y el funcionamiento a largo plazo de un nuevo estadio podrían verse afectados, en cierta medida, por las instalaciones locales y regionales que competirían por la limitada oferta de eventos, espectadores, renta disponible y dinero de las empresas en el mercado. El CBSA de Filadelfia incluye una variedad de instalaciones deportivas y de ocio que varían en tamaño y enfoque de mercado. Algunas instalaciones en el mercado local sirven a segmentos de mercado compartidos y competirían directamente con un nuevo estadio para albergar los mismos eventos. En el cuadro siguiente se presenta un resumen de las instalaciones competitivas en el mercado local.

Competitive Venue Summary						
Venue	Primary Tenant	Indoor / Outdoor	Capacity	Premium %	Third Party Events	Average Attendance
Lincoln Financial Field	Eagles (NFL)	Outdoor	68,532	16.6%	4	53,140
Citizens Bank Park	Phillies (MLB)	Outdoor	42,901	20.6%	4	37,921
Subaru Park	Union (MLS)	Outdoor	18,500	12.9%	1	--*
Wells Fargo Center	Flyers (NHL)	Indoor	20,318	17.9%	88	10,210
Freedom Mortgage Pavilion	--	Outdoor	25,000	1.0%	25	16,373
TD Pavilion at The Mann Center	--	Outdoor	14,000	0.0%	68	11,426
Average	--	--	31,542	11.5%	32	12,958

Nota: La asistencia al Project Glow Festival no está disponible al público y no está incluida en la asistencia promedio.

Como se muestra, el mercado de Filadelfia incluye cuatro importantes instalaciones deportivas profesionales además del Freedom Mortgage Pavilion y el TD Pavilion en el Mann Center for Performing Arts que organizan eventos tipo concierto. El Wells Fargo Center es el único lugar cubierto para todas las estaciones comparable, y todos los demás lugares satisfacen otros nichos de demanda según la estacionalidad y el tamaño.

En el resto de esta sección, se proporcionan detalles clave del funcionamiento y de los eventos de estos lugares.



WELLS FARGO CENTER: ACTIVIDAD DE ACONTECIMIENTOS HISTÓRICOS

El análisis de la actividad actual de inquilinos y terceros en Wells Fargo Center proporciona un contexto importante para la capacidad de un nuevo estadio para albergar eventos. Dado que Wells Fargo Center sería el lugar más competitivo para el nuevo estadio, la tabla siguiente presenta una descripción general de los eventos con entradas celebrados en Wells Fargo Arena durante las últimas tres temporadas no afectadas por el COVID (2018, 2019, 2022) para lo cual hay datos disponibles.

TIPO DE EVENTO	Año fiscal 2018	Año fiscal 2019	Año fiscal 2022	MEDIA
Philadelphia 76ers	44	40	46	43.3
Philadelphia Flyers	45	38	47	43.3
Conciertos	49	40	37	41.3
Espectáculo familiar	32	27	37	32.0
Otros deportes	30	27	12	23.0
Espectáculo cómico	4	0	2	2.0
TOTAL	204	172	181	185
Eventos de otro tipo/sin entrada	41	74	N/C	58

Fuente: Asistencia media calculada a partir de Pollstar; recuentos de eventos proporcionados por Comcast. "N/C" significa que los datos del evento no estaban disponibles en el momento de la publicación del informe.

Como se muestra, en los tres últimos años sin impacto de COVID, Wells Fargo Center ha acogido una media de 185 eventos al año. Aproximadamente el 48 % de los eventos son de inquilinos (24 % de partidos locales de los Philadelphia 76ers y 24 % de partidos locales de los Philadelphia Flyers). Los conciertos constituyen el 22 % de los grandes acontecimientos, mientras que los espectáculos familiares, otros deportes y los espectáculos de comedia representan el 17 %, el 12 % y el 1 %, respectivamente. Además, en estos tres años, ha habido una media de 58 eventos de otro tipo/sin entrada en el estadio. Con ello, la media total de eventos asciende a 243.

ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA: RESUMEN DE UTILIZACIÓN DE TERCEROS

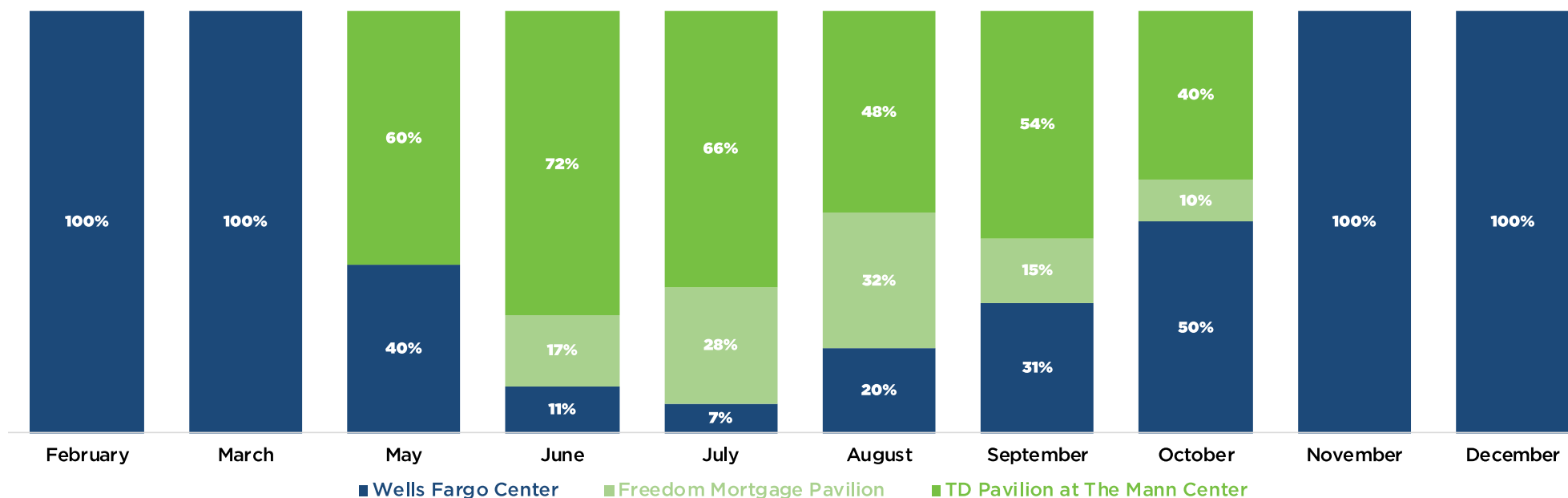
El siguiente gráfico ofrece una descripción general de la utilización de eventos de terceros en 2022 en sedes competitivas. Como se puede ver, las sedes competitivas acogieron un total de 190 eventos con una asistencia media de 13,000 personas. Si bien la media de los eventos de Wells Fargo Center, Freedom Mortgage Pavilion y TD Pavilion at The Mann Center es de aproximadamente 10,000 y 16,000 personas, respectivamente, Citizen's Bank Park y Lincoln Financial Field, que tienen más capacidad, acogen eventos significativamente mayores, con una media aproximada de 37,900 y 53,100 asistentes, respectivamente. Entre otros recintos deportivos de la zona (NFL, MLB y MLS), se realizaron un total de nueve (9) conciertos en 2022, lo que demuestra que hay poca competencia para los conciertos en estadios y anfiteatros.

Third-Party Event Analysis						
Venue	Number of Events	Concerts	Family Shows	Other Sports	Comedy	Average Attendance
Lincoln Financial Field	4	4	0	0	0	53,140
Citizen's Bank Park	4	4	0	0	0	37,921
Subaru Park	1	1	0	0	0	--
Wells Fargo Center	88	37	37	12	2	10,210
Freedom Mortgage Pavilion	25	25	0	0	0	16,373
TD Pavilion at The Mann Center	68	67	1	0	0	11,426
Average	32	23	6	2	0	12,890
Total	190	138	38	12	2	—

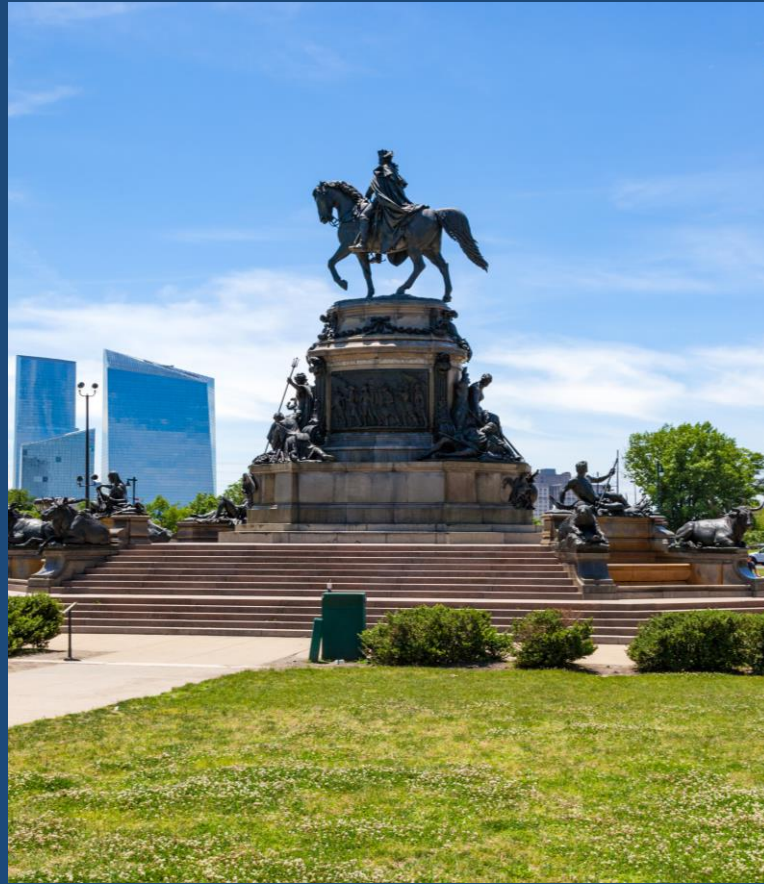
Nota: No se dispone de datos sobre la asistencia a Project Glow Festival, que se celebró en Subaru Park.

ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA: ESTACIONALIDAD

Los estadios y los anfiteatros, aunque similares en su capacidad de ofrecer un lugar para eventos en vivo de un tamaño similar, tienen diferencias clave que les impiden competir directamente entre sí para eventos en directo. La primera diferencia tiene que ver con las capacidades proporcionadas a las giras. Los estadios y anfiteatros requieren y permiten diferentes configuraciones de aparejos para los escenarios. La mayoría de las veces, las giras eligen entre ser una "gira de anfiteatro" o una "gira de estadio", ya que la configuración y el funcionamiento de los conciertos, a menudo, son significativamente diferentes en estos distintos tipos de lugares. Los anfiteatros y los estadios también tienen una estacionalidad diferente en sus mercados: los anfiteatros registran una mayor utilización en verano y una menor en invierno. El siguiente gráfico ofrece un desglose de la cuota de mercado de conciertos para Wells Fargo Center y los anfiteatros locales por mes en 2023. Como se muestra, si bien Wells Fargo Center acoge conciertos durante todo el año, todos los eventos de anfiteatro se celebran entre mayo y octubre. La temporada del anfiteatro se sitúa de lleno en verano y predomina de junio a agosto. Además, el anfiteatro está más ocupado con conciertos durante la temporada en que Wells Fargo Center tiene menos espectáculos. Esto demuestra que, aunque los anfiteatros constituyen una parte importante del mercado de los conciertos, cumplen una función distinta de la de los estadios y, por tanto, **no compiten directamente** con ellos por reservas de eventos.



Nota: No se identificaron eventos en enero o abril de 2023.



UTILIZACIÓN ESTIMADA DE EVENTOS DE TERCEROS

INTRODUCCIÓN

El propósito de esta sección es estimar la posible utilización incremental de eventos de terceros que podría agregarse al mercado de Filadelfia debido al estadio propuesto. Las estimaciones aquí contenidas se basan en una evaluación comparativa de la utilización de eventos y asistencia en estadios similares de todo el país, así como en las características del mercado local, incluido el panorama competitivo de los deportes y el ocio en el mercado de Filadelfia.

La sección se presentará en el siguiente orden:



Conciertos



Espectáculos familiares



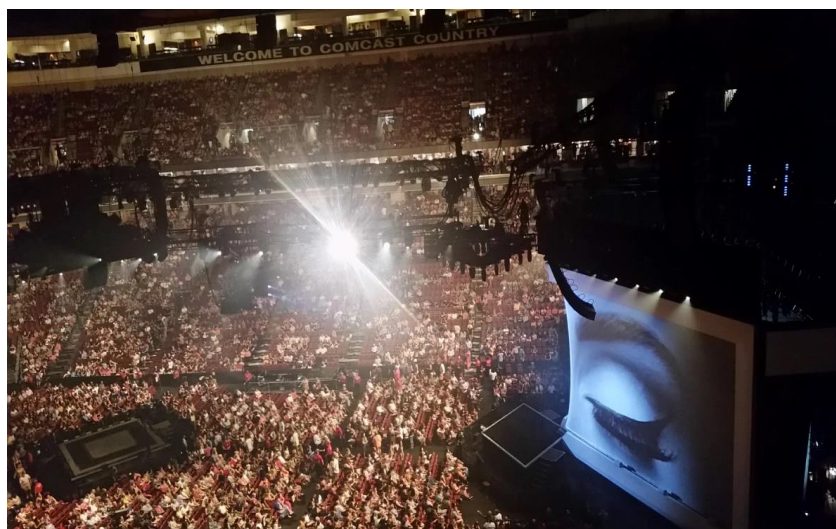
Baloncesto universitario



Deportes de combate



Otros eventos

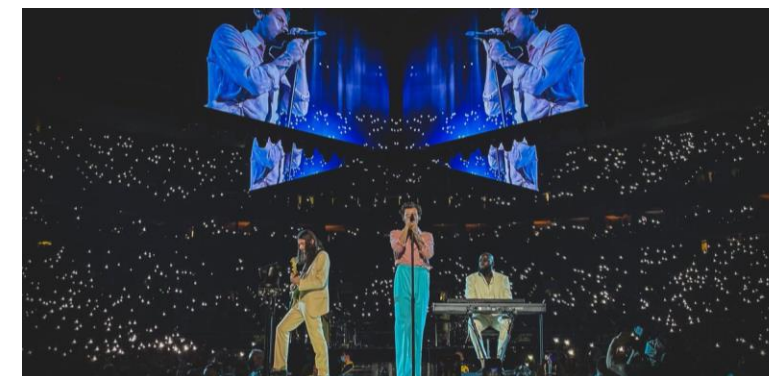
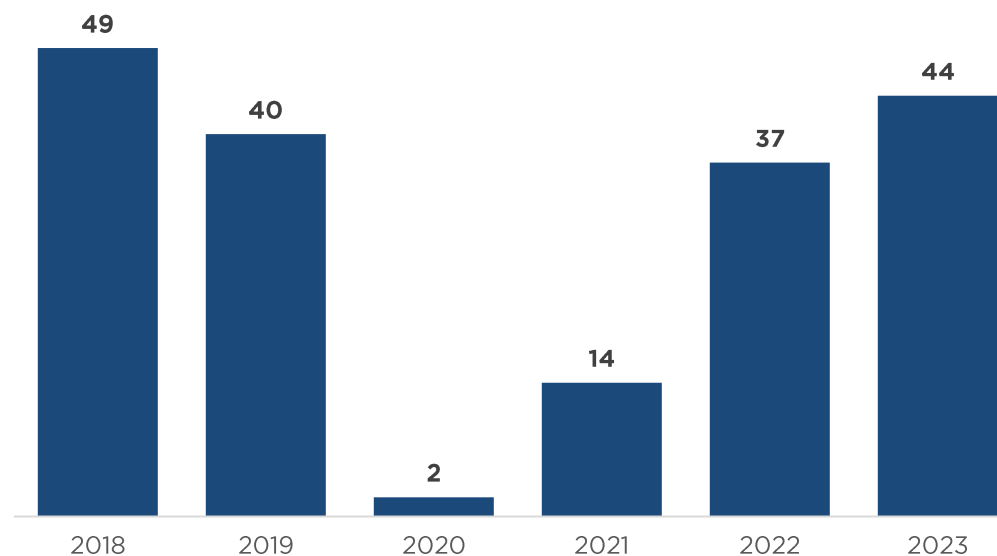


CONCIERTOS: ACTIVIDADES HISTÓRICAS

El gráfico de la derecha ofrece una descripción general de la utilización histórica de conciertos en Wells Fargo Center desde 2018. Como se muestra, desde 2018, en el Wells Fargo Center, se han organizado en promedio aproximadamente 42 conciertos al año, sin incluir los años 2020 y 2021 debido a los efectos de la pandemia de COVID-19 (31 en promedio en 2018-2023). Estos conciertos cuentan con una asistencia promedio de aproximadamente 10,200 personas.

Durante este tiempo, el estadio fue testigo de las actuaciones de grandes artistas, como Childish Gambino, Harry Styles y The Eagles, entre otros.

UTILIZACIÓN HISTÓRICA DE CONCIERTOS EN WELLS FARGO CENTER DESDE 2018



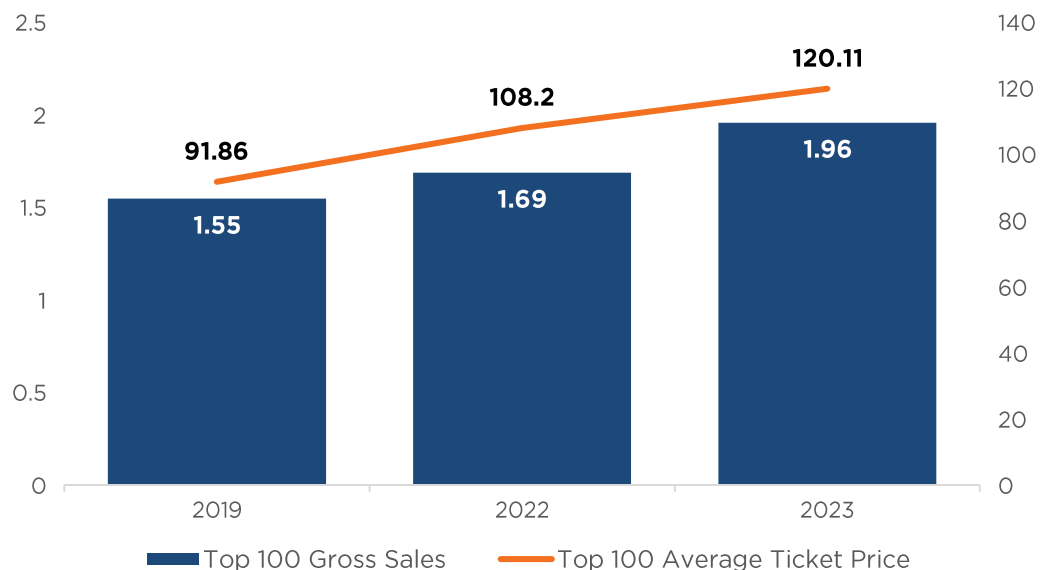
42
PROMEDIO DE
CONCIERTOS
AJUSTADOS POR COVID

31
PROMEDIO DE
CONCIERTOS 2018-2023

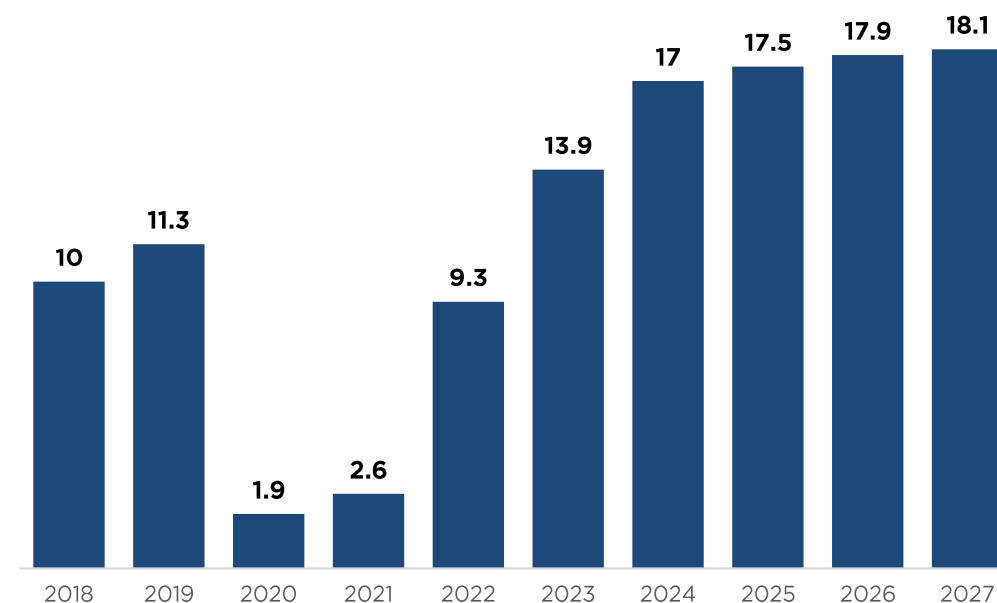
CONCIERTOS: DESCRIPCIÓN DE LA INDUSTRIA

El mercado norteamericano de conciertos ha experimentado un fuerte crecimiento en los últimos años. Por ejemplo, Live Nation, uno de los mayores promotores de conciertos del país, ha registrado un crecimiento medio anual del cinco por ciento en los conciertos promovidos entre 2008 y 2022. Este crecimiento ha seguido siendo fuerte tras la pandemia de COVID-19. Según la publicación de eventos en vivo de Pollstar, las 100 principales giras de Norteamérica registraron ventas brutas de aproximadamente \$1.69 mil millones en 2022, un aumento casi del nueve por ciento con respecto a 2019. Además, el informe de mediados de 2023 estima que a finales de año, habría aproximadamente \$1.96 mil millones en ventas brutas para las 100 principales giras norteamericanas, lo que supone un aumento del 16 %. Estas cifras de ventas brutas se basan en un aumento del 18 % del precio de las entradas en 2022 frente a 2019 y un aumento del 11 % en 2023 frente a 2022. Se espera que este crecimiento continúe, ya que se prevé que los ingresos totales por entradas a eventos musicales en Estados Unidos crezcan a una media del 6.1 % anual entre 2018 y 2027. En los últimos años, la asistencia y los conciertos de Live Nation han aumentado un 20 % en promedio año tras año. En conjunto, ha habido un sólido crecimiento histórico en la industria de los conciertos, incluida una fuerte resiliencia ante la pandemia de COVID-19.

PRECIO MEDIO DE LAS ENTRADAS Y VENTAS BRUTAS DE LAS PRINCIPALES 100 GIRAS NORTEAMERICANAS



INGRESOS TOTALES POR ENTRADAS A EVENTOS MUSICALES EN EE. UU.

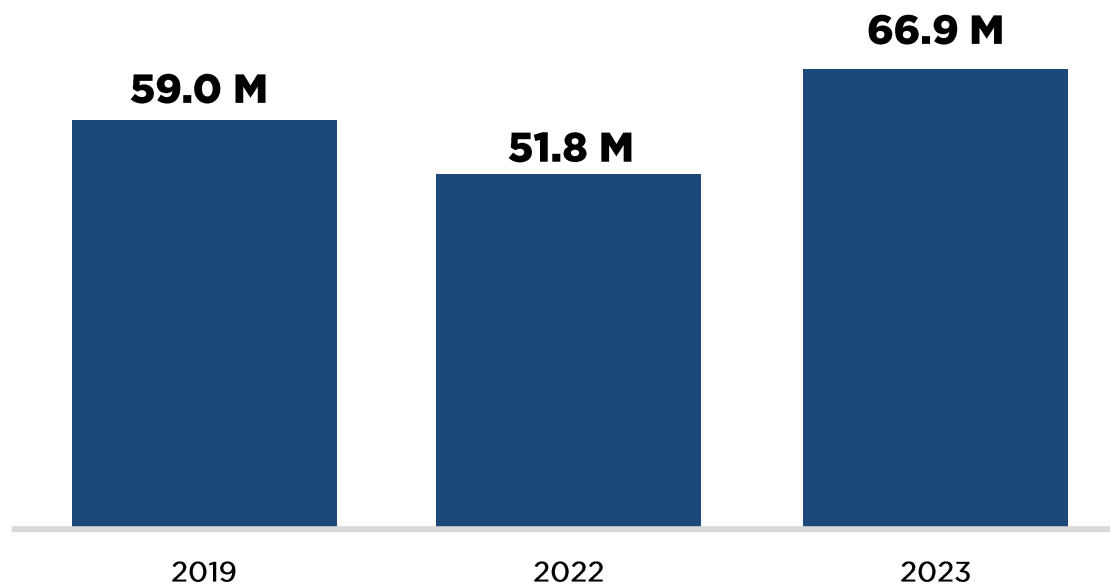


Fuente: Statista.

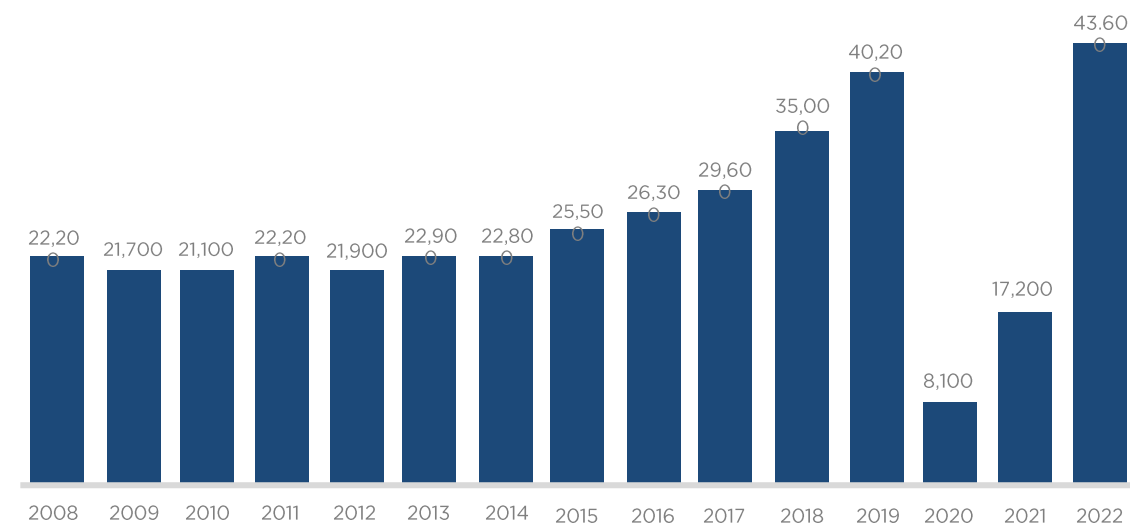
CONCIERTOS: CRECIMIENTO DEL MERCADO

Los siguientes gráficos ofrecen datos adicionales sobre el crecimiento del mercado de conciertos en los últimos años. El gráfico de la parte inferior izquierda ofrece un resumen del número de entradas vendidas en los 200 principales estadios del mundo en 2019, 2022 y 2023. Como se muestra, el año 2023 tuvo la mayor venta de entradas de los últimos años (66,9 millones), lo que demuestra una recuperación con respecto a la pandemia de COVID-19. El gráfico de la derecha ofrece un resumen del número de conciertos y festivales promovidos anualmente por Live Nation. Live Nation es una de las mayores empresas de espectáculos en vivo del mundo y, en 2023, la CNBC estimó que controlaba aproximadamente el 70 % del mercado de venta de entradas y salas de espectáculos en directo, lo que la convierte en una referencia razonable para el sector en su conjunto. Desde 2008, Live Nation ha registrado un aumento anual del 5 % en los eventos promocionados, una cifra similar al aumento de la venta de entradas en los 200 principales estadios. El recuento de eventos entre 2008 y 2014 se mantuvo estable, pero experimentó un crecimiento anual del 8 % en los últimos 9 años. En general, las giras de conciertos han aumentado debido a cambios en la industria de la música, como la llegada del streaming y la disminución de las ventas de álbumes, lo que ha contribuido a que los artistas dependan de las giras para obtener ingresos. Además, los complejos deportivos y de ocio en todo el país se han vuelto más dinámicos a la hora de reservar conciertos, ya que el aumento de los costos ha creado más presión para albergar eventos que generen ingresos elevados, como conciertos.

VENTA DE ENTRADAS GLOBALES (# de entradas vendidas) DE LOS PRINCIPALES 200 ESTADIOS



CONCIERTOS Y FESTIVALES GLOBALES PROMOVIDOS POR LIVE NATION (# de eventos)



CONCIERTOS: PENETRACIÓN EN EL MERCADO

Para determinar si el mercado de conciertos de Filadelfia puede albergar un estadio adicional, es útil considerar la penetración (residentes por estadio por concierto en el estadio) de ese mercado. El gráfico de la derecha proporciona una descripción general de la penetración de conciertos en estadios para los 38 mercados de la NBA y la NHL de los EE. UU.

Como se muestra, Filadelfia tiene una tasa de penetración de 131,054 residentes por concierto por estadio. Esta tasa de penetración es casi un 132 % más elevada que el promedio de la tasa de penetración de los mercados de la NBA y la NHL de 56,456, lo que demuestra la relativa subsaturación de Filadelfia. La penetración promedio entre mercados con dos estadios es de 38,055, lo que demuestra que **incluso si Filadelfia tuviera dos estadios, sería el menos saturado de dos mercados de estadios.**

En función de este análisis, dada la penetración promedio de mercados con dos estadios y la población de Filadelfia, se deduce que Filadelfia tendría 83 conciertos en estadios, un aumento de 41 de su promedio actual de 42.

Los recintos para conciertos de tamaño similar (es decir, anfiteatros, estadios, etc.) están excluidos de este análisis debido a que, en general, las giras se realizan en un tipo de recinto, teniendo una superposición limitada entre estadios y anfiteatros, por ejemplo. Esto se debe, en parte, al tamaño de los espectáculos, el cronograma y el calendario de estas giras, así como a la diferente configuración requerida para los espectáculos en diferentes tipos de lugares.

83

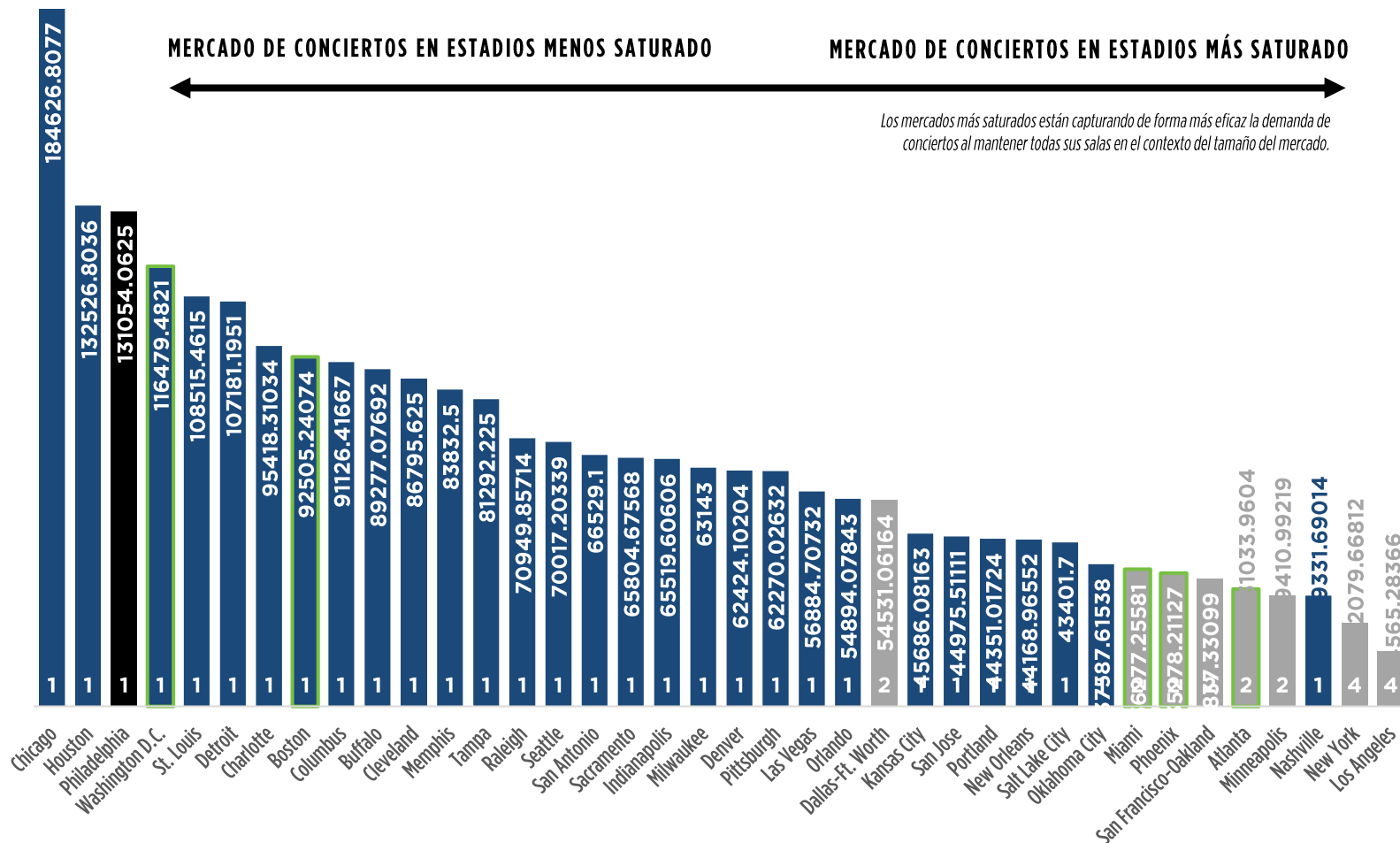
TAMAÑO TOTAL DEL MERCADO DE ESTADIOS CALCULADO POR PENETRACIÓN

41

CONCIERTOS EN EL NUEVO ESTADIO CALCULADOS POR PENETRACIÓN

Penetración = Población/Conciertos en estadios/Estadios

RESIDENTES POR ESTADIO POR CONCIERTO DE LOS MERCADOS DE LA NBA Y LA NHL



Nota: Las barras **grises** representan los mercados con múltiples estadios y los contornos **verdes** representan los mercados de tamaño similar. Filadelfia. Los promedios excluyen Filadelfia.
Fuente: Pollstar, ESRI.

CONCIERTOS: ANÁLISIS DE LOS ANFITEATROS

Aunque los anfiteatros no suponen una competencia directa a los estadios para los conciertos, dada la presencia de importantes y exitosos anfiteatros en Filadelfia, puede ser útil examinar la presencia de anfiteatros en otros mercados con estadios de la NBA y la NHL. El gráfico de la derecha muestra si uno de los 50 mejores anfiteatros del mundo está situado en uno de los 38 mercados nacionales de la NBA y la NHL.

Como se ve, 23 de los 38 (61 %) mercados nacionales con estadios de la NBA o la NHL tienen un anfiteatro entre los 50 mejores del mundo. Como se muestra, esto incluye todos los mercados con múltiples estadios, excepto Minneapolis.

Por último, según este análisis y la evaluación previa de la estacionalidad de los anfiteatros incluida en este documento, la presencia de anfiteatros al aire libre de alto rendimiento en los principales mercados no tiene un impacto significativo en el negocio de conciertos en estadios cubiertos de las grandes ligas.

61 %

PORCENTAJE DE MERCADOS DE LA
NBA/NHL DE LOS EE. UU. CON UN
ANFITEATRO DE LOS 50 MEJORES

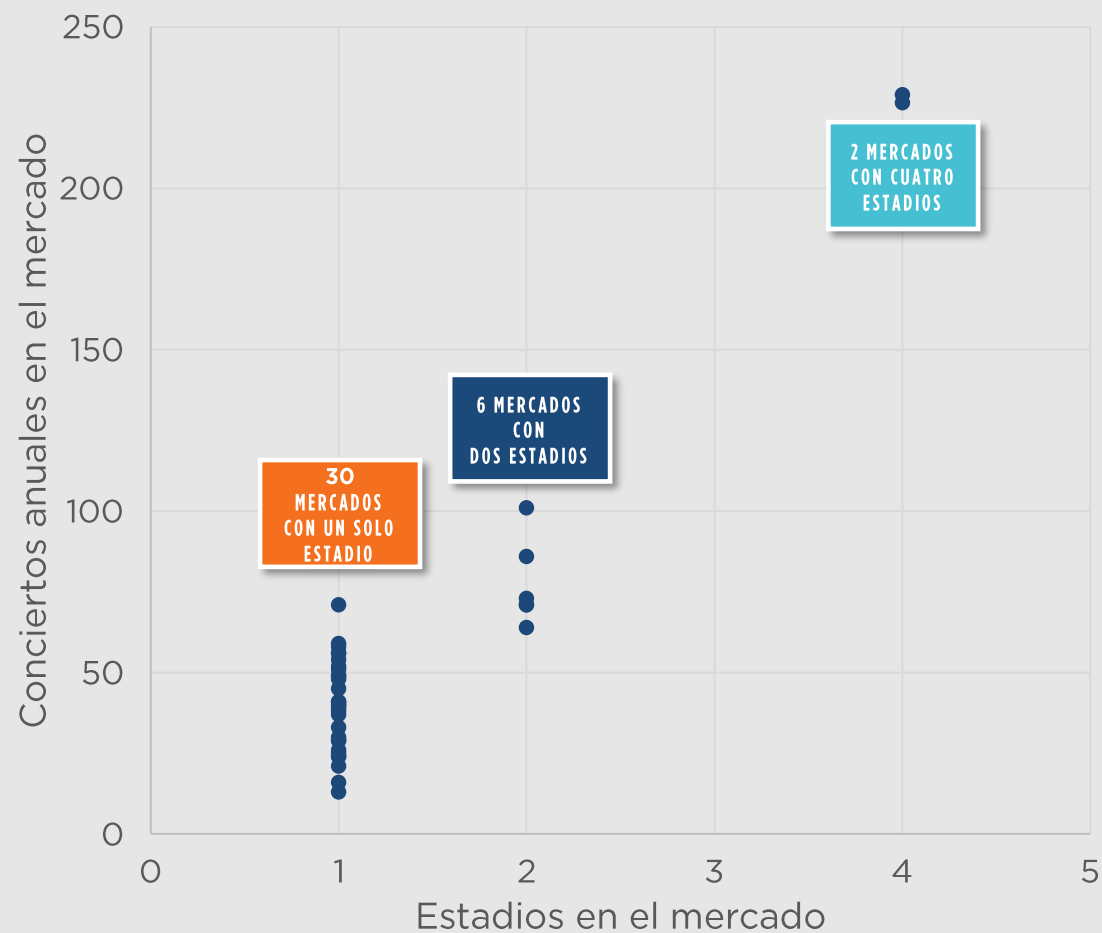
88 %

PORCENTAJE DE MERCADOS CON
MÚLTIPLES ESTADIOS CON UN ANFITEATRO
DE LOS 50 MEJORES

Rango de saturación	Mercado	# de estadios	Los 50 mejores anfiteatros
1	Los Ángeles	4	Sí
2	Nueva York	4	Sí
3	Nashville	1	No
4	Minneapolis	2	No
5	Atlanta	2	Sí
6	San Francisco-Oakland	2	Sí
7	Phoenix	2	Sí
8	Miami	2	Sí
9	Ciudad de Oklahoma	1	No
10	Salt Lake City	1	Sí
11	Nueva Orleans	1	No
12	Portland	1	Sí
13	San José	1	Sí
14	Kansas City	1	No
15	Dallas-Ft. Worth	2	Sí
16	Orlando	1	No
17	Las Vegas	1	No
18	Pittsburgh	1	No
19	Denver	1	Sí
20	Milwaukee	1	Sí
21	Indianápolis	1	Sí
22	Sacramento	1	No
23	San Antonio	1	No
24	Seattle	1	No
25	Raleigh	1	Sí
26	Tampa	1	Sí
27	Menfis	1	No
28	Cleveland	1	No
29	Búfalo	1	No
30	Columbus	1	No
31	Boston	1	Sí
32	Charlotte	1	Sí
33	Detroit	1	Sí
34	St. Louis	1	Sí
35	Washington D. C.	1	Sí
36	Filadelfia	1	Sí
37	Houston	1	Sí
38	Chicago	1	Sí

CONCIERTOS: EVALUACIÓN COMPARATIVA DE ESTADIOS

ESTADIOS EN EL MERCADO FRENTE AL TOTAL DE CONCIERTOS EN ESTADIOS



El gráfico de la izquierda ofrece una descripción general del total de estadios del mercado frente al número de conciertos en ese mercado para los 38 mercados de la NBA y la NHL de los EE. UU. Como se muestra, en promedio, los mercados con un solo estadio organizan aproximadamente 39,5 conciertos en estadios, mientras que los mercados con dos estadios organizan 77,7 conciertos en estadios (38,9 por estadio) (aumento del 95 %). Aunque no hay mercados con tres estadios en la NBA o NHL, los mercados con cuatro estadios acogen una media de 227,8 conciertos (56,95 por estadio) (193 % más que los mercados con dos estadios).

39.5
PROMEDIO DE CONCIERTOS
EN EL MERCADO CON UN
SOLO ESTADIO

77.7
PROMEDIO DE CONCIERTOS
EN EL MERCADO CON
DOS ESTADIOS

227.8
PROMEDIO DE CONCIERTOS
EN EL MERCADO CON
CUATRO ESTADIOS

CONCIERTOS: EVALUACIÓN COMPARATIVA DE ESTADIOS

Además de evaluar el mercado de Filadelfia, es importante conocer la utilización típica de los conciertos en estadios de mercados comparables de todo el país. Los gráficos de la derecha ofrecen una descripción general de los conciertos celebrados en recintos de mercados con varios estadios y en mercados comparables.

El gráfico en el extremo izquierdo ofrece una descripción general de los conciertos celebrados en recintos de mercados con múltiples estadios en 2022. Como se muestra, hubo una media de 48 conciertos en mercados con múltiples estadios que oscilaron entre un máximo de 109 en Kia Forum y un mínimo de 23 en Desert Diamond Arena.

En mercados comparables, los estadios ofrecen una media de 48 conciertos, con un máximo de 72 en State Farm Arena y un mínimo de 23 en Desert Diamond Arena. Además, muchos de estos recuentos de eventos no son los mismos eventos. Por ejemplo, TD Garden de Boston ha acogido en promedio en los tres últimos años sin impacto del COVID 11 giras de terceros que no jugaron en el mercado de Filadelfia, incluidas 19 en 2023.

Según este análisis, los estadios que funcionan en mercados con múltiples estadios tienen la capacidad de mantener niveles comparables de actividades de conciertos.



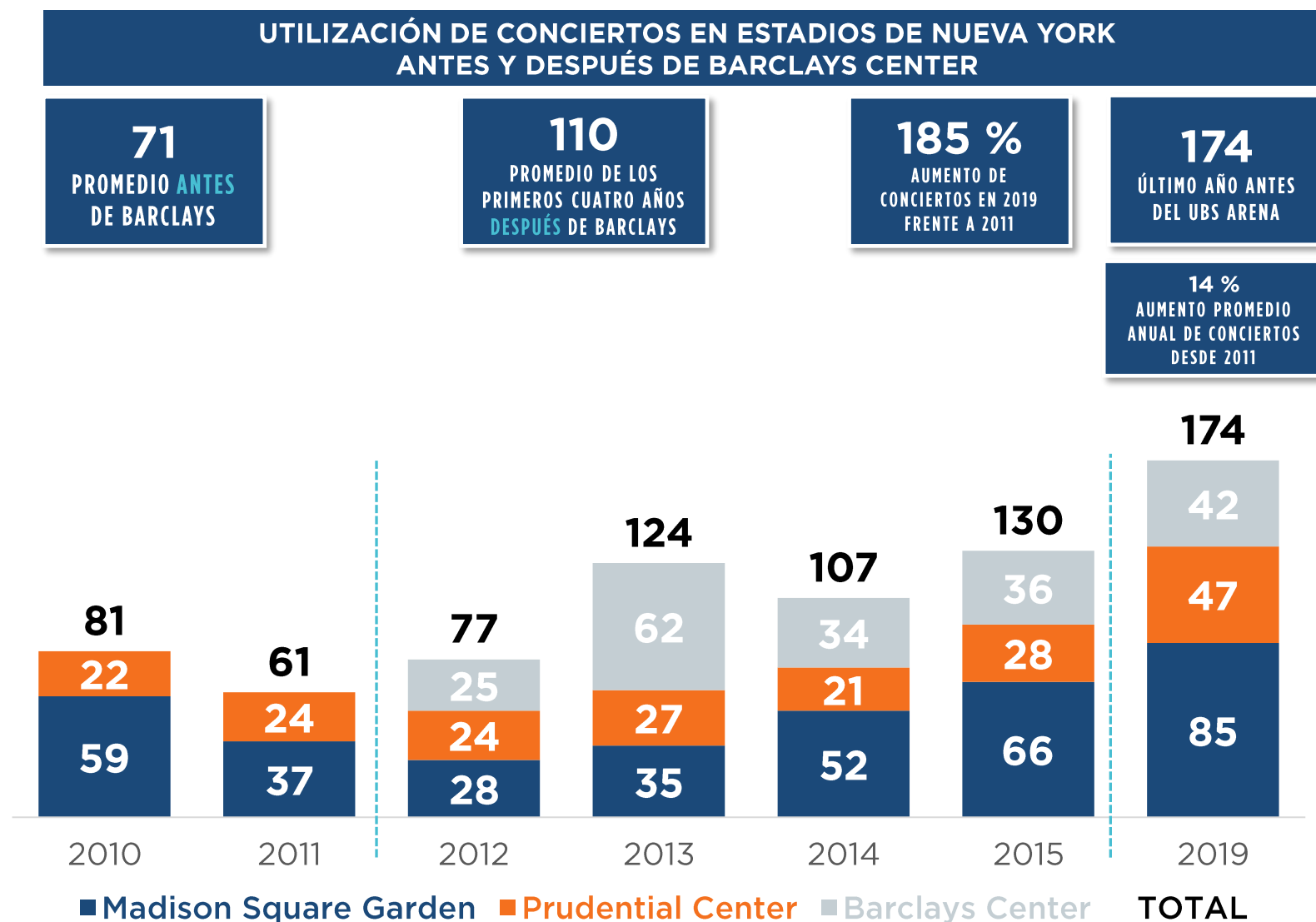
Nota: Las medianas y los promedios excluyen Wells Fargo Center
Fuente: Pollstar

CONCIERTOS: ANÁLISIS DEL EFECTO DE NUEVOS ESTADIOS Nueva York

El estadio propuesto se abriría en un mercado en el que ya existe otro gran estadio. Para comprender el impacto de un estadio adicional en un mercado de conciertos, es importante analizar lo ocurrido en otros mercados que ganaron un estadio adicional.

Cuando Barclays Center abrió sus puertas en Brooklyn (Nueva York) en 2012, entró en un mercado en el que compite por los eventos con otros recintos que ya estaban en el mercado, como Madison Square Garden y Prudential Center. A fin de evaluar el impacto potencial de la competencia existente en el mercado para el estadio propuesto, el gráfico de la derecha ofrece una descripción general del mercado de conciertos en estadios de Nueva York antes y después de la apertura de Barclays Center.

Antes de la apertura de Barclays Center, en Nueva York, se celebraba una media de 71 conciertos en estadios. En los cuatro años que siguieron a la apertura de Barclays Center, el mercado creció hasta alcanzar una media anual de 110 conciertos (aumento del 55 %). En 2019, el último año antes de la apertura de UBS Arena, el mercado había aumentado a 174 conciertos (145 % de aumento). Barclays Center no solo acogió 42 conciertos anuales adicionales en 2019, sino que no le quitó conciertos a los ya existentes Madison Square Garden y Prudential Center, que experimentaron aumentos del 129 y el 95 por ciento en 2019 con respecto a 2011, respectivamente.



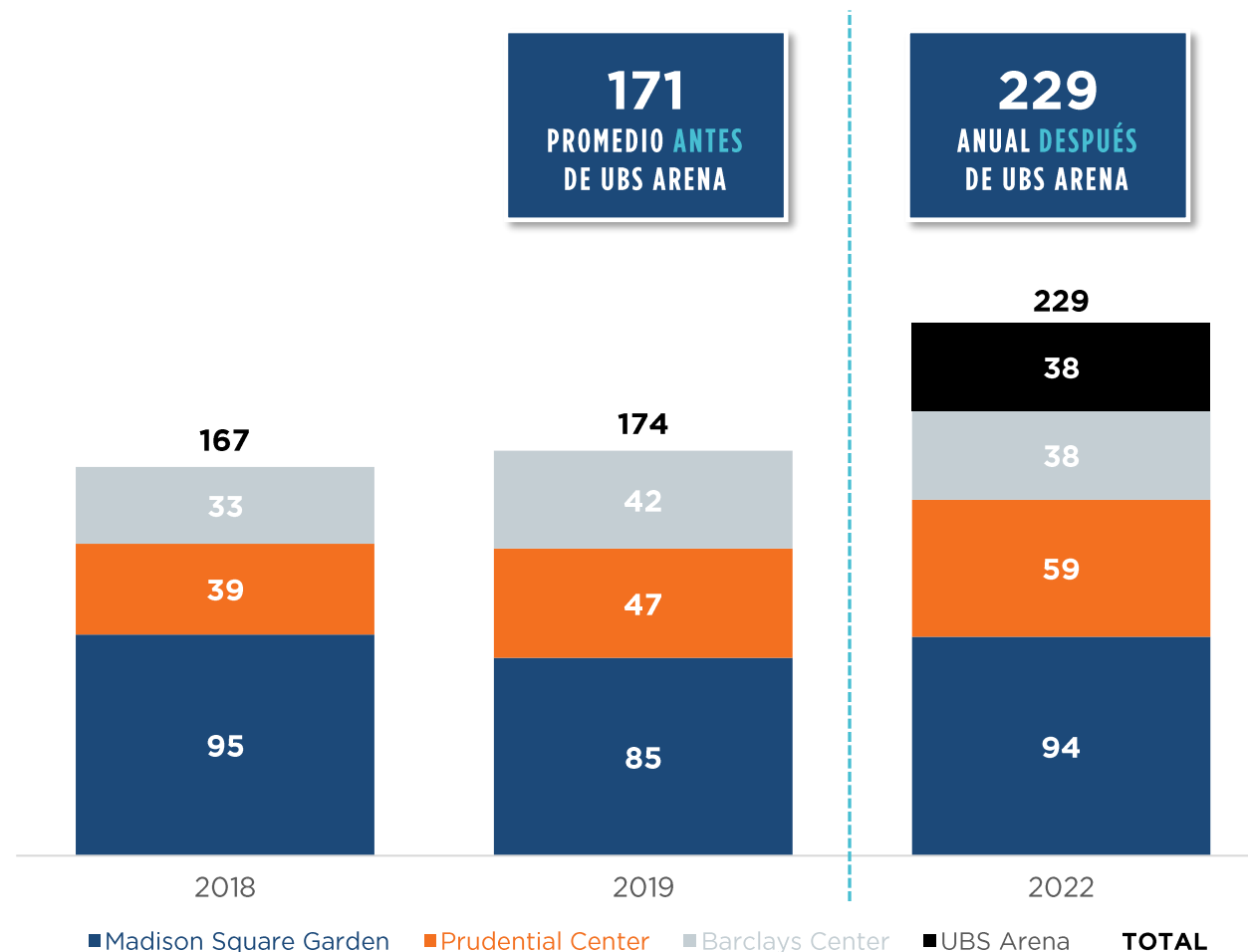
Nota: Los años que se muestran representan los años inmediatamente anteriores e inmediatamente posteriores a la apertura del Prudential Center, así como el último año no afectado por el Covid antes de la apertura del UBS Arena.

Fuente: Pollstar

CONCIERTOS: ANÁLISIS DEL EFECTO DE NUEVOS ESTADIOS *Nueva York*

La Ciudad de Nueva York volvió a ver la confluencia de un nuevo estadio en 2021 con la apertura de UBS Arena en Long Island. El análisis del impacto de UBS Arena se complica tanto por su reciente apertura como por el hecho de que se inauguró durante un año que aún estaba afectado por el COVID-19. En el curso de este análisis, 2018 y 2019 se consideran los dos años anteriores no afectados por el COVID y 2022 es el único año completo de operaciones para UBS Arena. Teniendo en cuenta estos años, antes de la apertura de UBS Arena, se celebraba en Nueva York una media de 171 conciertos en estadios y 229 tras la apertura, lo que supone un aumento del 34 %. Los 38 conciertos celebrados en UBS Arena en 2022 no parecieron canibalizar a los demás estadios. En este período, Madison Square Garden registró un aumento en conciertos del 4 %, Prudential Center del 37 % y Barclays Center del 1 %.

UTILIZACIÓN DE CONCIERTOS EN ESTADIOS DE LA CIUDAD DE NUEVA YORK ANTES Y DESPUÉS DE UBS ARENA

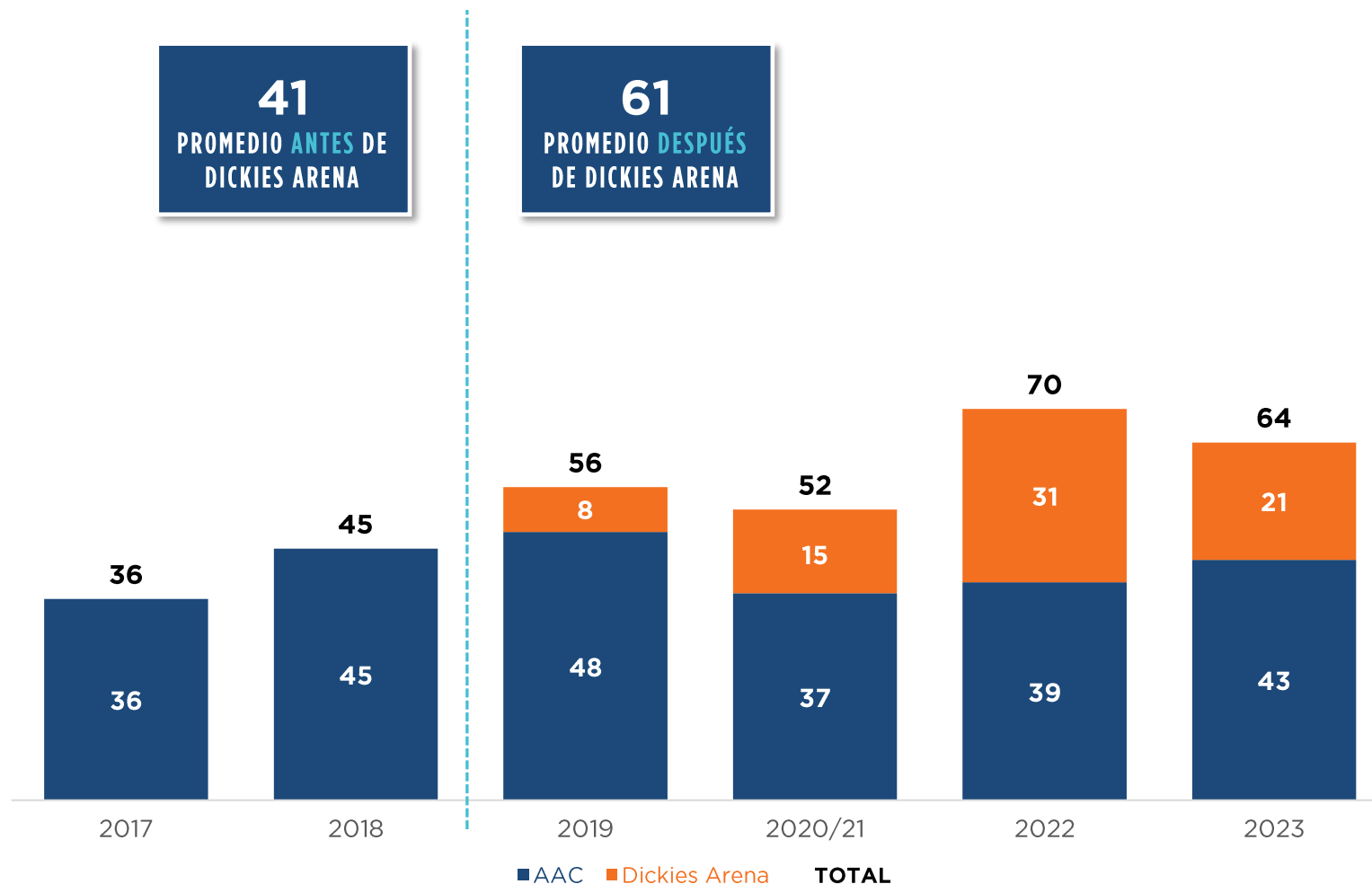


Nota: Los años que se muestran representan los años inmediatamente anteriores e inmediatamente posteriores a la apertura de UBS Arena.
Fuente: Pollstar

CONCIERTOS: ANÁLISIS DEL EFECTO DE NUEVOS ESTADIOS *Dallas-Fort Worth*

Al igual que la Ciudad de Nueva York, Dallas-Fort Worth ("DFW") también ha registrado recientemente la incorporación de un estadio al mercado. En 2018, se inauguró Dickies Arena en Fort Worth, que competía directamente con American Airlines Center ("AAC") por los eventos. Antes de la apertura de Dickies Arena, AAC acogía una media de 41 conciertos anuales. Tras la apertura de Dickies Arena, el número de conciertos en estadios en el mercado de DFW aumentó a 61, con una media de 19 nuevos conciertos en Dickies Arena y una media de 42 conciertos en AAC, un aumento de uno respecto del período anterior a la apertura de Dickies. El mercado de DFW, al igual que el de la Ciudad de Nueva York, no ha demostrado que la apertura de un nuevo estadio suponga una canibalización.

UTILIZACIÓN DE CONCIERTOS EN ESTADIOS DE DALLAS-FORT WORTH ANTES Y DESPUÉS DE DICKIES ARENA



Nota: Los años que se muestran representan los años inmediatamente anteriores e inmediatamente posteriores a la apertura de Dickies Arena.
Fuente: Pollstar

CONCIERTOS: ANÁLISIS DEL EFECTO DE NUEVOS ESTADIOS *Phoenix*

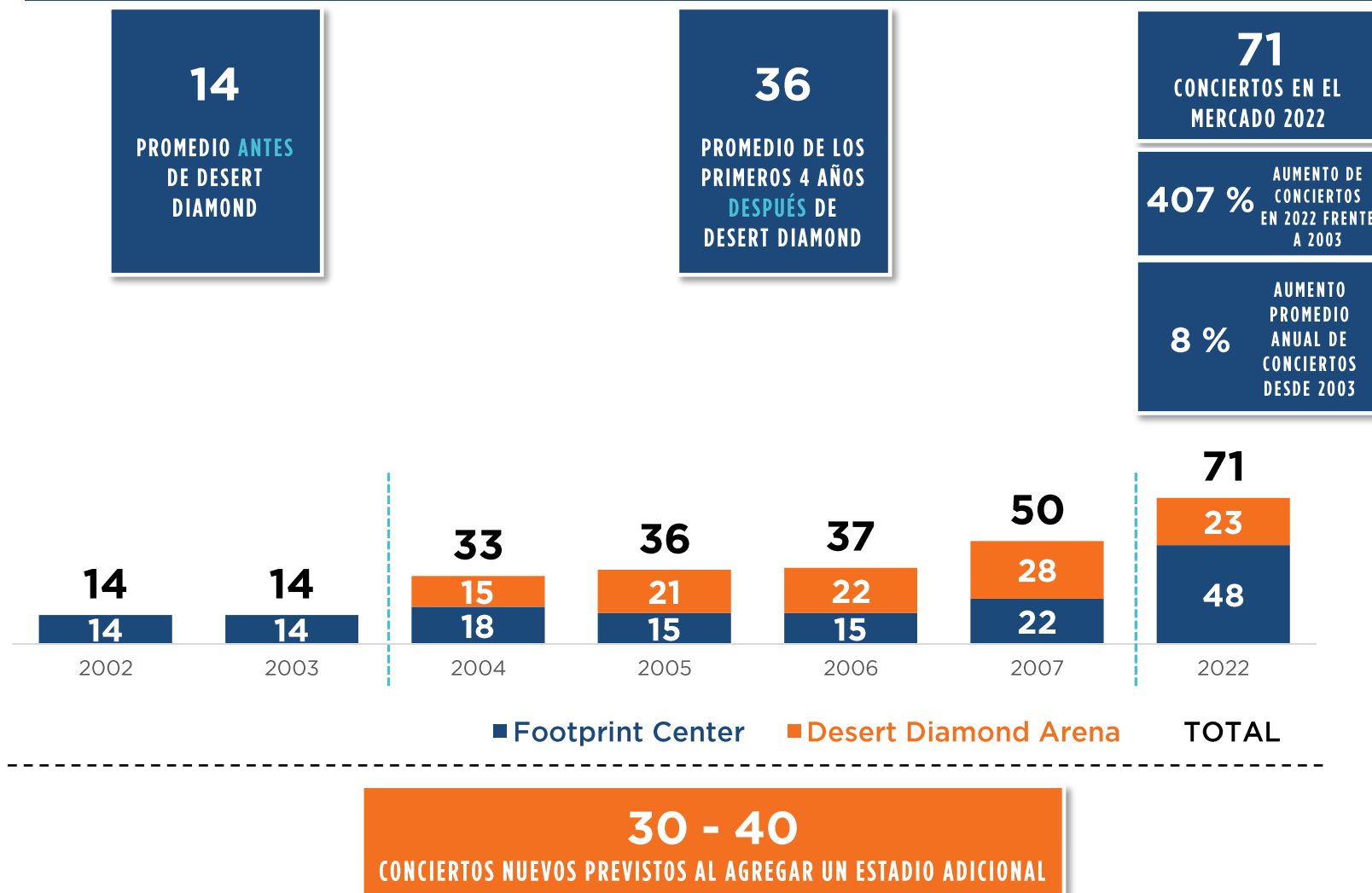
El gráfico de la derecha ofrece una descripción general del mercado de conciertos en estadios de Phoenix antes y después de la apertura de Desert Diamond Arena. Como se muestra, antes de la apertura de Desert Diamond Arena, Footprint Center acogía una media de 14 conciertos al año. Cuando se inauguró Desert Diamond Arena, la zona de Phoenix experimentó un aumento de 39 conciertos en total durante los cuatro primeros años: Footprint Center ofreció 17.5 conciertos (un aumento del 25 %) y Desert Diamond Arena 21.5 conciertos nuevos. Al igual que los ejemplos anteriores, Phoenix demuestra que la construcción de nuevos estadios aumenta el mercado total de conciertos en estadios.

RESUMEN DE ESTADIOS ADICIONALES

En estos cuatro ejemplos (construcción de Barclays y UBS en Nueva York, construcción de Dickies en DFW y construcción de Desert Diamond en Phoenix), se observa un aumento promedio de aproximadamente 79 % (129 % sin incluir Nueva York, que construyó su tercer y cuarto estadio) en el número de conciertos en estadios que alberga un mercado antes y después de construir un nuevo estadio. Una vez ajustado el crecimiento natural del mercado de conciertos en EE. UU. (aproximadamente un 5 % anual) y teniendo en cuenta el tamaño actual del mercado de conciertos en estadios de Filadelfia, CSL concluye que la adición de un nuevo estadio para los Sixers al mercado podría aumentar los conciertos en estadios entre 30 y 40 conciertos aproximadamente.

Nota: Los años que se muestran representan los años inmediatamente anteriores e inmediatamente posteriores a la apertura de Desert Diamond Arena y el primer año posterior al Covid.
Fuente: Pollstar

UTILIZACIÓN DE CONCIERTOS EN ESTADIOS DE PHOENIX ANTES Y DESPUÉS DE DIAMOND ARENA



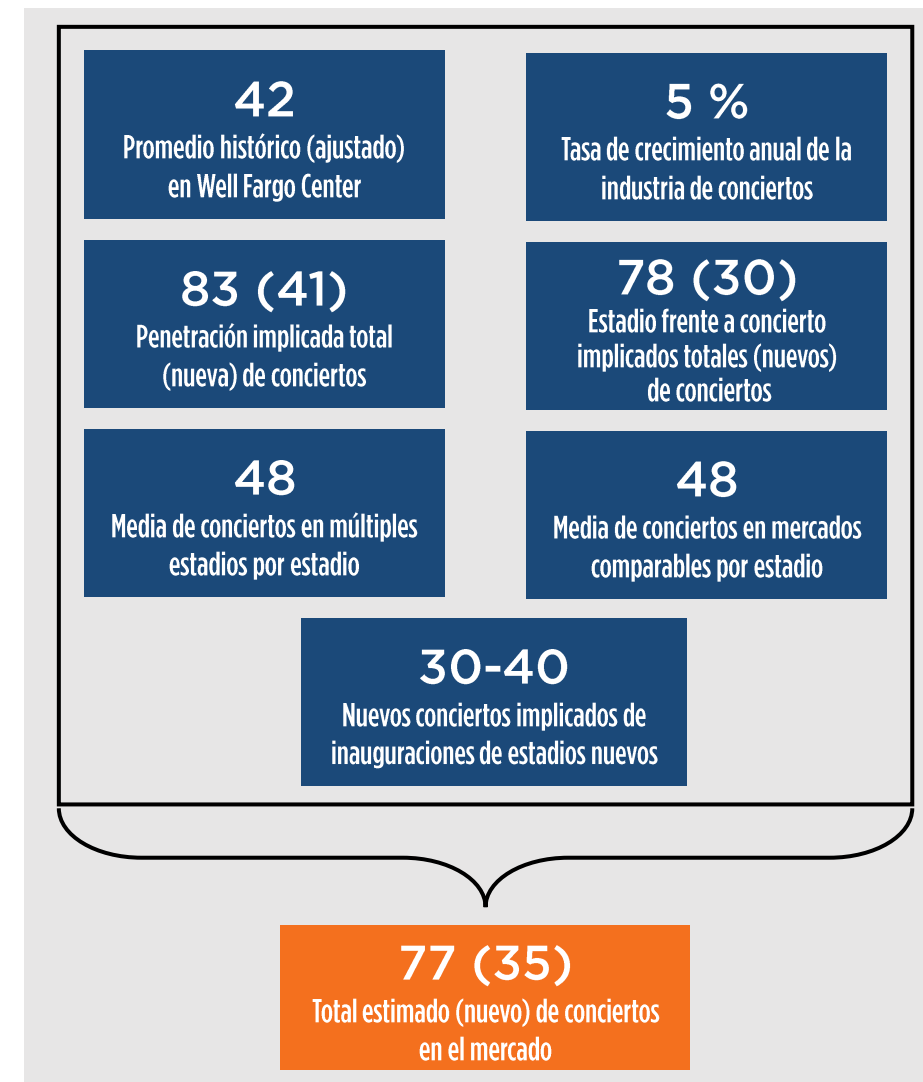
CONCIERTOS: RESUMEN DE LA ESTIMACIÓN

El análisis indica que hay espacio en el CBSA de Filadelfia para conciertos en estadios adicionales que Wells Fargo Center no puede ofrecer en un solo escenario. Si bien otros recintos del mercado de Filadelfia están presentes, estos recintos al aire libre proporcionan una experiencia diferente de la de los estadios, tanto a los asistentes como a la gira y no atienden adecuadamente a este tipo de mercado. Además, no se prevé que el hecho de que Filadelfia esté situada dentro del corredor Noreste afecte de forma negativa al número de conciertos que se puedan celebrar en el mercado, ya que CSL no anticipa que una gira general se salte el gran mercado de Filadelfia solo porque toque en otros grandes mercados del Noreste; por ejemplo, en los últimos años, TD Garden de Boston ha acogido aproximadamente 15 conciertos más que Wells Fargo Center, y ambos sirven como lugares de alto rendimiento en la región noreste. Históricamente, Boston ha tenido una mayor cantidad de eventos que Filadelfia, ya que algunos mercados naturalmente tienen diferentes preferencias y propensión hacia los conciertos. A la inversa, la mayor conectividad de Filadelfia con otros mercados podría aumentar el número de giras que acceden al mercado con facilidad de gira y conectividad.

Wells Fargo Center ha acogido una media de 42 conciertos al año desde 2018 (sin incluir 2020 y 2021 por los efectos del COVID-19). Esta cifra se ha mantenido relativamente estable con el tiempo, comenzando en 47 en 2018 y disminuyendo ligeramente a 44 en 2023, a pesar de la tasa media de crecimiento anual del 5 % observada tanto en la venta de entradas para estadios como en los conciertos y festivales promovidos por Live Nation.

Adicionalmente, las penetraciones de los 38 mercados de la NBA y la NHL sugieren que el mercado de Filadelfia podría dar cabida a 38 conciertos más si añadiera un nuevo estadio. El análisis del número de conciertos en estadios comparado con el número de estadios en un mercado sugiere una media de 39 conciertos por estadio en un mercado con múltiples estadios. También se llevó a cabo un análisis de estadios comparables, encontrando que tanto los estadios en mercados con dos estadios como los estadios en mercados comparables tuvieron una media de 48 conciertos en 2022. Por último, el análisis de los efectos de agregar un nuevo estadio a un mercado ha dado a entender que un nuevo estadio podría añadir entre 30 y 40 nuevos conciertos al mercado.

En conjunto, CSL calcula que un nuevo estadio en Filadelfia podría traer al mercado un total de 35 conciertos nuevos.



ESPECTÁCULOS FAMILIARES: DESCRIPCIÓN Y COMENTARIOS DEL PROMOTOR

FELD ENTERTAINMENT

Los espectáculos familiares representan otra gran fuente de eventos potenciales que podrían celebrarse en el nuevo estadio para los Sixers. Como parte del proceso de investigación, CSL habló con representantes de Feld Entertainment, uno de los mayores promotores de espectáculos familiares del país y promotor que monta espectáculos tales como Disney On Ice, Marvel Universe Live, Monster Jam y más.

Los representantes indicaron que Filadelfia es un mercado fuerte para los espectáculos familiares, capaz de acoger regularmente eventos con 7,000 a 8,000 asistentes. Los representantes señalaron, además, que, a pesar del éxito actual, reservar fechas en Wells Fargo Center en la configuración de estadio único es actualmente difícil.

Feld indicó que, en caso de que se abriera un nuevo estadio, y de que aumentara el número de fechas disponibles, podrían aumentar su actual volumen de eventos y prever la celebración de entre 16 y 20 eventos anuales en ambos estadios. Prevén poder traer al mercado al menos cuatro producciones diferentes al año, de las que cada una podría ver hasta 10 representaciones.

OTROS ESPECTÁCULOS

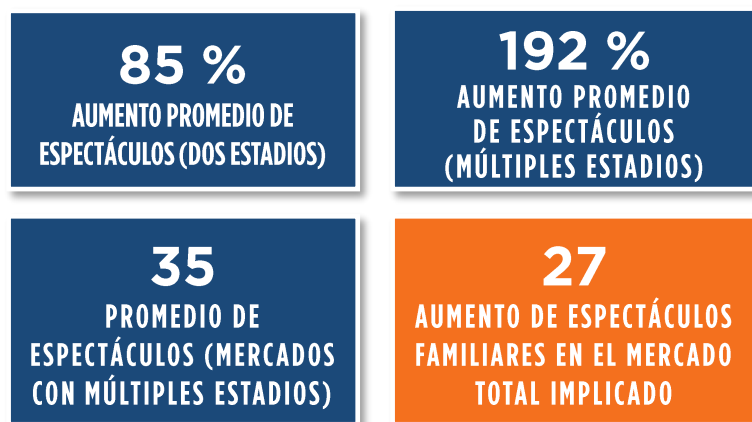
Además de los de Feld Entertainment, hay otros espectáculos que podrían utilizar un nuevo estadio de los Sixers. Salvo en 2021 debido a los efectos del COVID-19, Harlem Globetrotters han jugado un partido en Wells Fargo Center cada año desde al menos 2018. Además, desde 2018, Cirque Du Soleil ha tenido dos funciones en Wells Fargo Center con un total de 11 espectáculos. Un nuevo estadio para los Sixers estaría disponible para albergar estos eventos, pero probablemente representaría un cambio en el mercado, no necesariamente una nueva actividad neta de eventos.



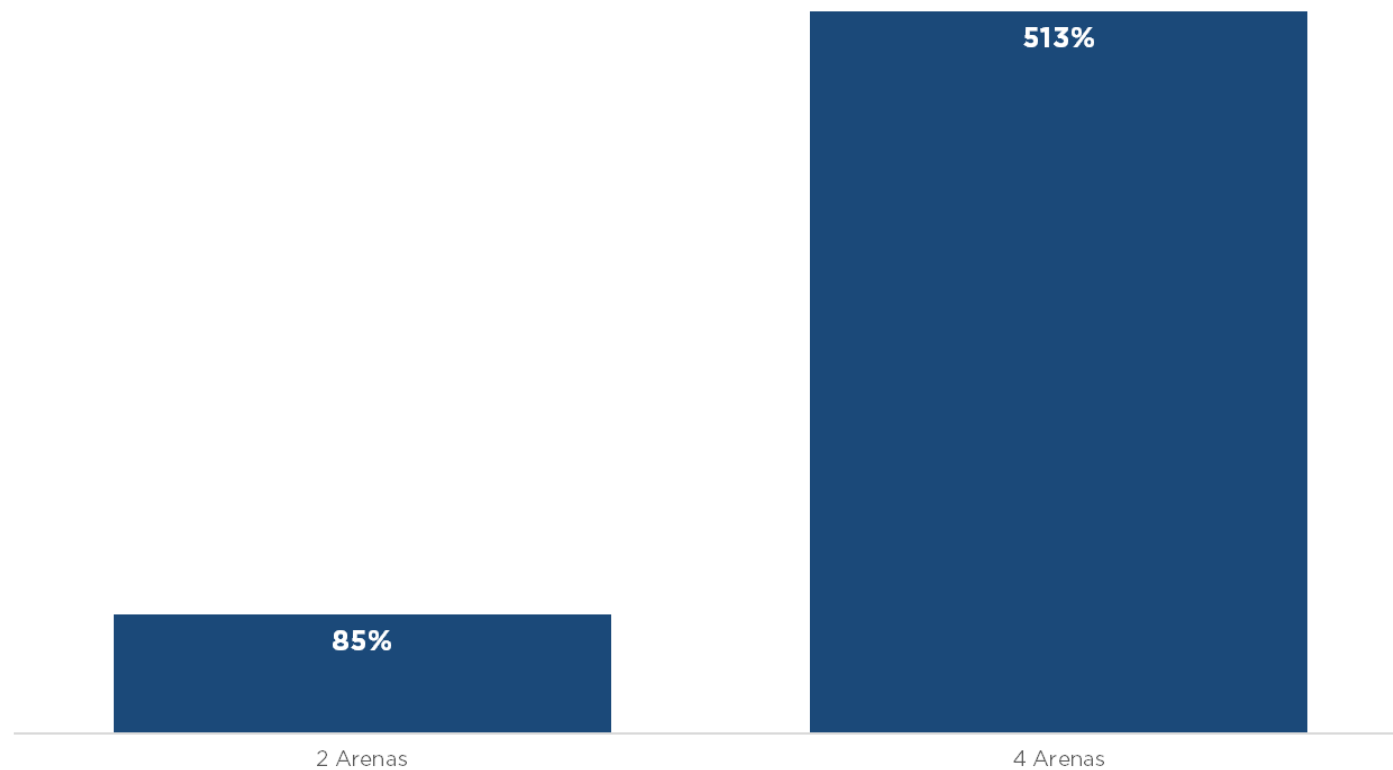
ESPECTÁCULOS FAMILIARES: IMPACTO DE ESTADIOS NUEVOS

El gráfico de la derecha ofrece una descripción general del aumento promedio de espectáculos familiares celebrados en recintos de mercados con múltiples estadios y en mercados con un único estadio. Como se muestra, el mercado promedio con dos estadios tiene un 85 % más de espectáculos familiares que los mercados con un solo estadio. A medida que aumenta el número de estadios, aumenta la disponibilidad de fechas en el mercado, por lo que aumenta la cantidad de espectáculos familiares, con cuatro mercados con estadios (es decir, los mercados más grandes de Nueva York y Los Ángeles) que tienen un 513 % más de espectáculos familiares que los mercados con un solo estadio.

La utilización de esta métrica combinada con la utilización actual de 32 espectáculos familiares en Filadelfia implica aproximadamente 59 espectáculos familiares en total (un aumento de 27).



AUMENTO DE ESPECTÁCULOS FAMILIARES FRENTE A LOS MERCADOS CON UN ÚNICO ESTADIO



ESPECTÁCULOS FAMILIARES: SATURACIÓN DEL MERCADO

El gráfico de la derecha proporciona una descripción general de la penetración de espectáculos familiares en estadios (residentes por espectáculo familiar en estadios por estadio) en Filadelfia, así como los 10 mercados con estadios de la NBA/NHL que tienen un tamaño similar o tienen más de dos estadios. Como se ve, la penetración promedio para estos mercados, sin incluir Filadelfia, es de 173,218 residentes por espectáculo familiar por estadio. En comparación con los otros 10 mercados, la penetración de Filadelfia de 209,687 residentes ocuparía el cuarto lugar menos saturado, 21 % menos saturado que el equipo promedio.

173,218
PENETRACIÓN
PROMEDIO

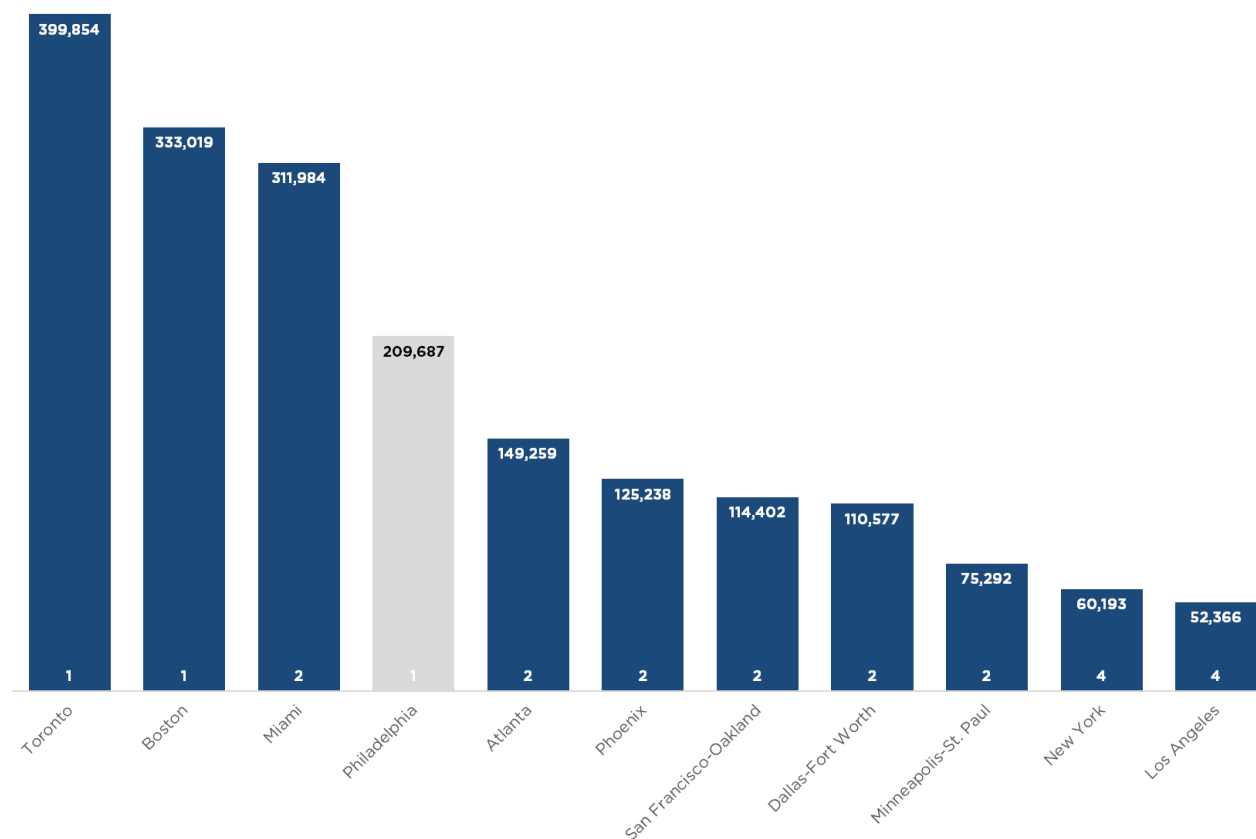
21 %
MENOS SATURADO
QUE EL PROMEDIO

4^{to} menos
RANGO DE PENETRACIÓN
ACTUAL DE FILADELFIA

PENETRACIONES DE ESPECTÁCULOS FAMILIARES

MERCADO DE ESPECTÁCULOS FAMILIARES MENOS SATURADO

MERCADO DE ESPECTÁCULOS FAMILIARES MÁS SATURADO



Nota: Washington D. C. está excluido debido a su recuento atípico de espectáculos familiares en estadios.

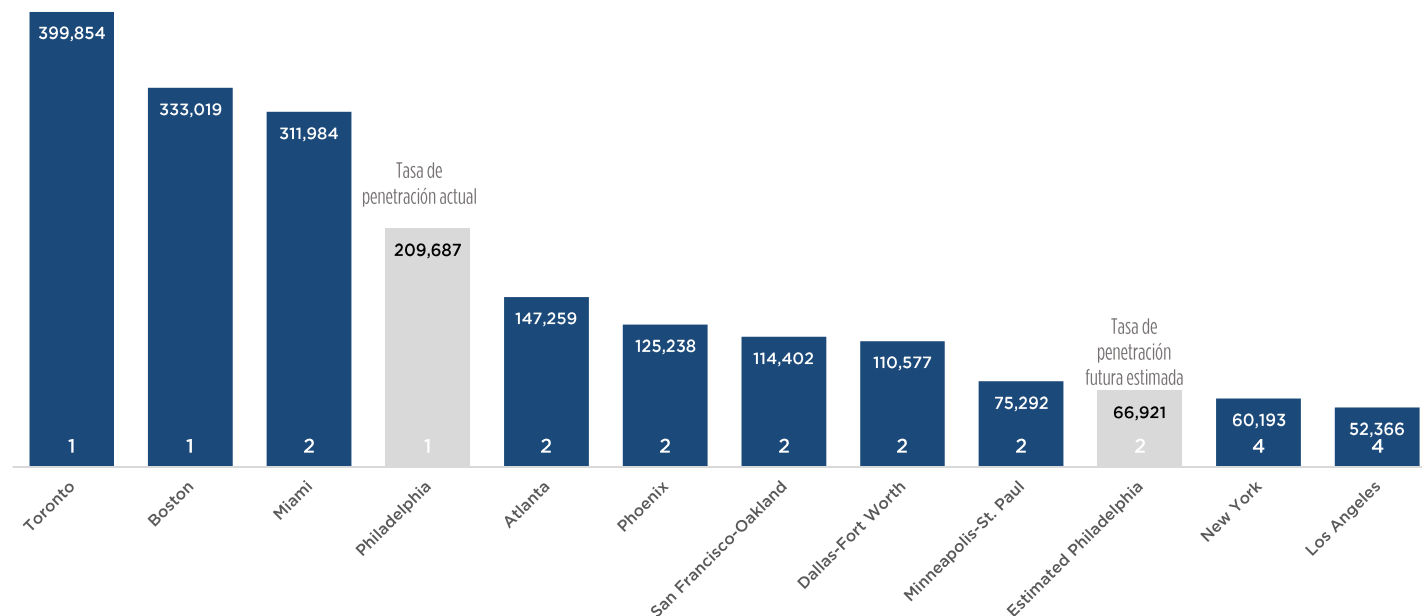
ESPECTÁCULOS FAMILIARES: RESUMEN DE LA ESTIMACIÓN

Existe potencial en el mercado de Filadelfia para espectáculos familiares en estadios adicionales que actualmente no se están realizando en Wells Fargo Center. Los lugares que no son estadios tradicionalmente tienen una utilización muy limitada para espectáculos familiares; los estadios de fútbol más grandes albergan ocasionalmente grandes eventos de deportes de motor, pero los estadios y anfiteatros más pequeños no pueden proporcionar el lugar necesario para otros espectáculos familiares.

Wells Fargo Center ha acogido una media de 32 espectáculos familiares al año desde 2018 (sin incluir 2020 y 2021 por los efectos del COVID-19), es decir que oscila entre los 27 y 37 espectáculos.

Los análisis han demostrado que los mercados con múltiples estadios tienen una media de un 85 % más de espectáculos que los mercados con un solo estadio. Si bien a Filadelfia le está yendo bien con los espectáculos familiares actualmente, la penetración de 10 mercados de la NBA y la NHL de tamaños similares o con múltiples estadios demuestra que Filadelfia actualmente está subsaturada en cuanto a espectáculos familiares. Además, las conversaciones con promotores de espectáculos familiares como Feld Entertainment indican un potencial para entre 16 y 20 espectáculos familiares más en el mercado en caso de que se abra un segundo estadio.

En general, CSL estima que un nuevo estadio en Filadelfia podría traer al mercado un total de 15 espectáculos familiares nuevos, así como hasta tres (3) espectáculos orientados a la familia (p.ej., Monster Jam).



16-20 más

Estimación de campo del aumento de la utilización de espectáculos familiares en todo el mercado

85 %

Aumento promedio de espectáculos en mercados con 2 estadios respecto de mercados con 1 estadio

35

Promedio de espectáculos en mercados con múltiples estadios

4^{to} menos

Rango de penetración actual de espectáculos familiares

21 %

Menos saturado que el promedio

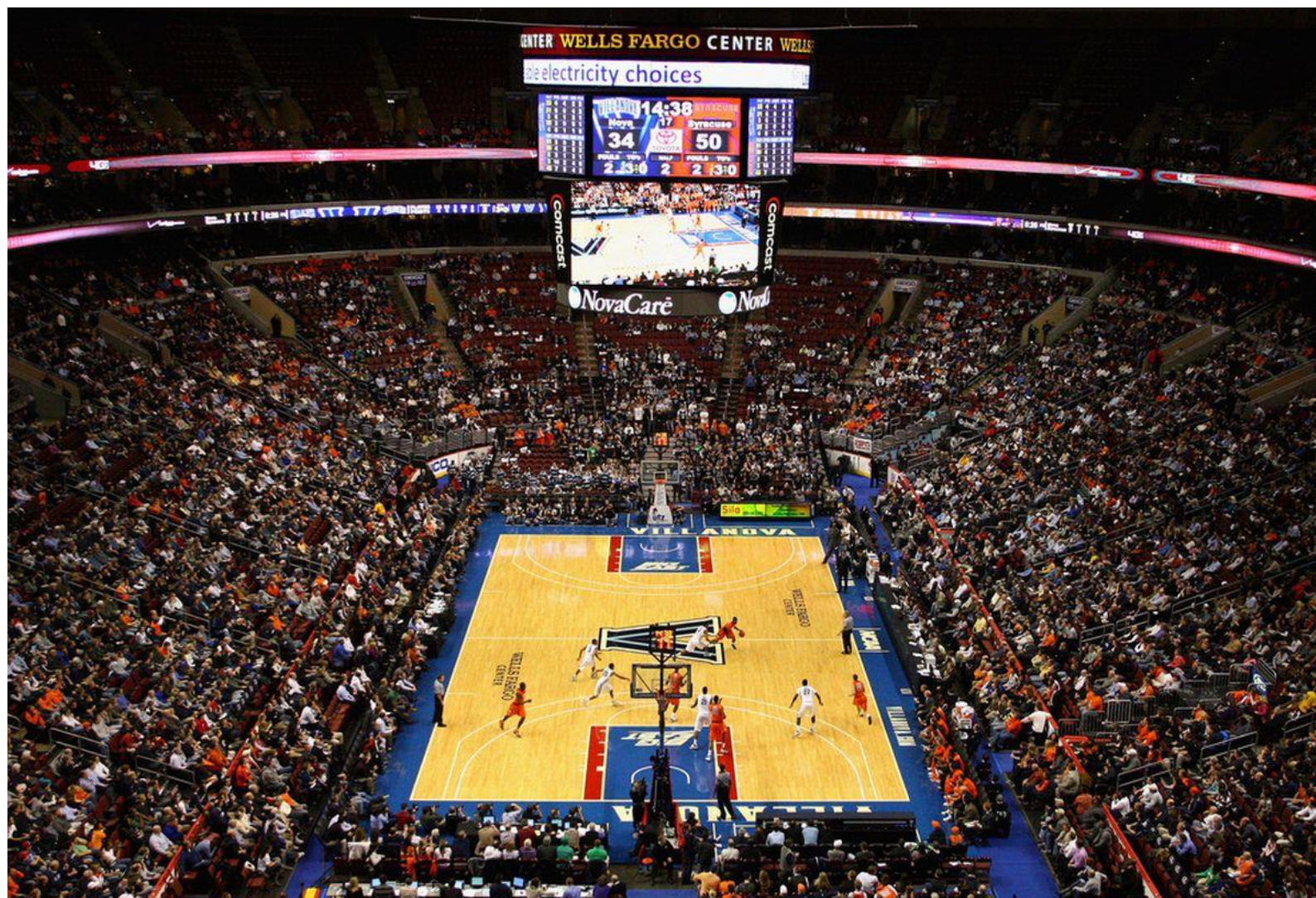
47 (15)

Total estimado (nuevo) de espectáculos familiares

BALONCESTO UNIVERSITARIO

El nuevo estadio puede albergar partidos de baloncesto universitario. Desde 2018, Villanova ha acogido una media de cinco partidos en Wells Fargo Center anualmente que ha contado con una asistencia promedio de aproximadamente 16,200 espectadores. Un nuevo estadio para los Sixers podría competir por albergar algunos de estos partidos. Además, otros colegios y universidades locales podrían celebrar partidos ocasionales en el nuevo estadio de los Sixers.

Un nuevo estadio para los Sixers también daría la oportunidad de albergar eventos para los torneos de baloncesto masculino y femenino de primera división de la NCAA. Desde 2000, han pasado seis años en los que Wells Fargo Center ha alojado estos partidos. Aunque se espera que el nuevo estadio para los Sixers compita con estos eventos, no se espera que constituyan una parte significativa de la utilización de eventos en el estadio.



DEPORTES DE COMBATE

Los deportes de combate como el boxeo, las artes marciales mixtas ("MMA") o la lucha libre son eventos que podrían celebrarse en un nuevo estadio para los Sixers en el futuro. Desde 2018, Filadelfia no ha celebrado un solo evento de boxeo, y solo un evento de UFC se celebró en Wells Fargo Center en 2019.

WWE, por otro lado, ha organizado 14 eventos en Wells Fargo Center desde 2018 y tuvo una asistencia promedio de aproximadamente 15,300 personas. Además, en 2024, Lincoln Financial Field celebró el emblemático evento WrestleMania 40 de WWE. En el futuro, se espera que el nuevo estadio de los Sixers compita por estos eventos de lucha libre y cualquier otro evento de deportes de combate.



OTROS EVENTOS

Hay otros muchos acontecimientos que se celebran en los principales estadios de todo el país. Otros tipos de eventos con entrada son espectáculos de comedia, ciclos de conferencias, actos religiosos, espectáculos de rodeo, monta de toros, competiciones de deportes electrónicos o más. Teniendo en cuenta que Filadelfia no es un mercado importante para los rodeos o la monta de toros, no se espera que el rodeo, la monta de toros o los deportes electrónicos constituyan una gran parte de los eventos en el nuevo estadio para los Sixers. A pesar de ello, el estadio competiría ocasionalmente por albergar otros tipos de eventos.



RESUMEN

El siguiente cuadro muestra la utilización estimada de asistencia y eventos de terceros del nuevo estadio para los Sixers propuesto. Para demostrar mejor los matices de los conciertos y el tamaño relativo de los espectáculos, los conciertos se dividen en dos niveles según la asistencia promedio y el precio promedio de las entradas. La estimación de asistencia a todos los eventos se basa en las evaluaciones de CSL de la asistencia a eventos similares en Filadelfia y en todo el país. Según las estimaciones de CSL, el estadio acogerá un total de 53 eventos de terceros, con una asistencia total anual pagada de aproximadamente 613,000 personas. **La siguiente proyección de eventos corresponde a los eventos estimados que son nuevos e incrementales para el mercado de Filadelfia.** En total, se estima que el CBSA de Filadelfia, tras la inauguración del nuevo estadio para los Sixers, incluiría 77 conciertos (35 nuevos | aumento del 83 %) y 47 espectáculos familiares (15 nuevos | aumento del 47 %). Cabe señalar que los conciertos se dividen en dos categorías (Nivel I y Nivel II) según la asistencia y el precio de las entradas (es decir, los conciertos de Nivel I generaron una mayor asistencia a precios de entradas más elevados), ya que no todos los conciertos, según la actividad de eventos históricos en estadios comparables, generarían el mismo nivel de rendimiento, debido a las variaciones en las giras de conciertos y la popularidad.

UTILIZACIÓN INCREMENTAL DE EVENTOS DE TERCEROS			
CATEGORÍA DE EVENTO	EVENTOS ANUALES	ASISTENCIA MEDIA	ASISTENCIA TOTAL
EVENTOS CON ENTRADA			
Conciertos - Nivel I	20	14,088	281,760
Conciertos - Nivel II	15	12,066	180,990
Otros deportes/espectáculos	3	10,585	31,755
Espectáculos familiares	15	7,880	118,200
TOTAL	53	11,560	612,705

Nota: No incluye eventos sin entrada ni otros eventos privados.



ANÁLISIS FINANCIERO

ANÁLISIS FINANCIERO

El objetivo de este análisis es presentar los ingresos y gastos de explotación estimados para los eventos adicionales que se celebren en el estadio propuesto, lo que proporciona un contexto para los análisis de impacto económico y fiscal. Las hipótesis utilizadas en este análisis, determinadas por CSL, se basan en las que figuran a continuación, las tendencias del sector, la evaluación comparativa de estadios comparables, el conocimiento del mercado y los resultados financieros de estadios comparables. Este análisis está diseñado para ayudar a los representantes del proyecto a estimar los atributos financieros de los eventos incrementales en el nuevo estadio y no puede considerarse una presentación de los resultados futuros esperados. Por consiguiente, este análisis puede no ser útil para ningún otro fin. Las hipótesis aquí expuestas no son exhaustivas, sino que son las que se consideran significativas; sin embargo, habrá diferencias entre los resultados estimados y los reales porque los acontecimientos y las circunstancias, a menudo, no ocurren como se esperaba y estas diferencias pueden ser importantes.

En el resto de esta sección, se describen las operaciones financieras incrementales estimadas en el *primer año* de operaciones del estadio (2032). Se estima que las operaciones financieras aumentarían un 3 % anual por la inflación en los años siguientes con base en las tasas históricas de inflación nacional.

HIPÓTESIS CLAVE

- El estadio abrirá a tiempo para la temporada de la NBA de 2031.
- El mercado generará un gasto acorde con la historia reciente de otros nuevos estadios en el contexto del mercado de Filadelfia.
- Al igual que muchos otros estadios profesionales, en la mayoría de los eventos que se celebren en el estadio, se cobrará una entrada de \$2.00.
- El estadio propuesto se desarrollará como un recinto de calidad, vanguardista y propicio para ofrecer una experiencia agradable a los espectadores (por ejemplo, entradas/salidas de tránsito eficientes, aparcamiento cómodo y asequible, asientos cubiertos, etc.).
- El recinto será gestionado por Philadelphia 76ers y se comercializará de forma agresiva, ofreciendo garantías competitivas y, en su caso, tarifas de alquiler.
- No se producirán cambios significativos o importantes en la oferta o calidad de los locales existentes en el mercado ni nuevos acuerdos de reserva preferente o exclusiva con promotores de eventos en locales de la competencia.
- El recinto está sujeto a un pago en lugar de impuestos y estará sujeto a un pago anual PILOTO de \$5.0 millones (\$6.0 millones en promedio durante 30 años) y un impuesto al uso y ocupación de \$500,000 durante 30 años (ambos aumentarán un 10 % cada diez años). y, por tanto, no estará sujeto al impuesto sobre bienes inmuebles.
- No se producirán cambios significativos o materiales en las tendencias actuales de las industrias del deporte y el entretenimiento en vivo y las condiciones económicas futuras desconocidas no afectarán negativamente al mercado y su respuesta a los acontecimientos del estadio (por ejemplo, niveles de población, niveles de empleo, etc.).

UTILIZACIÓN DE EVENTOS Y ASISTENCIA

El cuadro de la derecha presenta un resumen de los eventos y asistencia adicionales previstos para el nuevo estadio.

Se calcula que cada año, habrá 53 nuevos eventos netos de terceros, incluidos 35 conciertos y 15 espectáculos familiares.

En conjunto, se calcula que el estadio acogerá a unos 613,000 nuevos asistentes al año. También se estima que habrá aproximadamente 567,000 asistentes por torniquetes anualmente. La asistencia por torniquete es la asistencia proyectada de quienes realmente asistirán al evento en persona (y, por tanto, gastarán dinero en concesiones, mercadería, etc.), no solo de quienes compren entradas. Por lo general, hay una reducción limitada desde los compradores de entradas hasta el día real de la asistencia.

Cabe señalar que se espera que el estadio celebre más de 53 eventos por año, además de los 44 juegos de los Sixers, pero se estima que solo los 53 eventos serán *incrementales* para el mercado de Filadelfia.

EVENTOS Y ASISTENCIA

	ANUAL EVENTOS	ASISTENCIA MEDIA PAGADA POR EVENTO	ASISTENCIA TOTAL PAGADA	ASISTENCIA POR TORNIQUETES MEDIA POR EVENTO	ASISTENCIA TOTAL POR TORNIQUETE
Conciertos - Nivel I	20	14,088	281,760	13,109	262,188
Conciertos - Nivel II	15	12,066	180,990	11,187	167,805
Otros deportes/espectáculos	3	10,585	31,755	9,780	29,341
Espectáculos familiares	15	7,880	118,200	7,211	108,162
TOTAL	53	11,560	612,705	10,707	567,496

MUSICALES EN EE. UU.

El cuadro de la derecha muestra el precio estimado de las entradas para eventos de terceros (es decir, eventos que no sean de los Sixers) en el nuevo estadio propuesto durante el primer año de operación.

Los ingresos por entradas se basan en una revisión de los precios de eventos de terceros en estadios comparables en mercados similares al de Filadelfia. Según las estimaciones, el precio medio de las entradas (incluidos los asientos premium) oscila entre \$58 para los espectáculos familiares y \$171 para los conciertos de Nivel I. En general, se estima que los ingresos por entradas de terceros serán de aproximadamente \$82.7 millones en el primer año de funcionamiento del estadio.

Debe tenerse en cuenta que el estadio no se quedaría con la mayor parte de los ingresos de las entradas, sino que se los quedaría la organización del evento, el artista o el promotor. Estos ingresos por entradas seguirían estando sujetos a impuestos. Se prevé que el estadio cobre un alquiler por todos los eventos de terceros en forma de canon fijo o un porcentaje de la venta de entradas, como se muestra a la derecha. Como se ilustra, se estima que el estadio generaría aproximadamente \$6.6 millones en alquileres para eventos de terceros.

VENTA DE ENTRADAS DE EVENTOS DE TERCEROS

	EVENTOS ANUALES	PRECIO MEDIO DE LAS ENTRADAS (2032) ⁽¹⁾	PRECIO MEDIOS POR ENTRADAS POR EVENTO ⁽¹⁾	INGRESO TOTAL POR ENTRADAS ⁽¹⁾	ESTRUCTURA DEL ALQUILER	ALQUILER ANUAL
Conciertos - Nivel I	20	\$171	\$2,411,000	\$48,229,000	\$150,000 u 8 % de las ventas de entradas	\$3,858,000
Conciertos - Nivel II	15	\$139	\$1,675,000	\$25,131,000	\$90,000 u 8 % de las ventas de entradas	\$2,010,000
Otros deportes/espectáculos	3	\$79	\$833,000	\$2,498,000	\$50,000 u 8 % de las ventas de entradas	\$200,000
Espectáculos familiares	15	\$58	\$455,000	\$6,824,000	\$15,000 u 8 % de las ventas de entradas	\$546,000
TOTAL	53	--	--	\$82,682,000	--	\$6,614,000

(1) Incluye ventas de asientos generales y premium.

CONCESIONES

El siguiente gráfico muestra el gasto per cápita estimado en comida y bebida ("per cap") por producto por asiento y evento. Para llegar a los ingresos estimados por concesiones, CSL aplicó el gasto per cap a la asistencia por torniquetes, es decir, a los asistentes que se calcula que están realmente en el estadio el día del evento (en contraposición a la asistencia pagada o declarada).

CONCESIONES PER CAP

CONCESIONES GENERALES

Conciertos - Nivel I	\$25,00
Conciertos - Nivel II	\$25,00
Otros deportes/espectáculos	\$25,00
Espectáculos familiares	\$10,00

CONCESIONES PREMIUM

PAQUETES		ASIENTOS DE CLUB A LA CARTA	
Conciertos - Nivel I	\$115,00	Conciertos - Nivel I	\$40,00
Conciertos - Nivel II	\$115,00	Conciertos - Nivel II	\$40,00
Otros deportes/espectáculos	\$115,00	Otros deportes/espectáculos	\$40,00
Espectáculos familiares	\$115,00	Espectáculos familiares	\$15,00

INGRESOS NETOS POR CONCESIONES

\$7,015,000

Nota: El margen de beneficio de la comida y la bebida oscila entre el 35 % para asientos premium y el 45 % para concesiones generales.

Como se ha indicado anteriormente, tras deducir los costos de los productos vendidos (gastos equivalentes al 55 %-65 % de las ventas brutas), se calcula que el estadio generará \$7.0 millones en ingresos netos por concesiones procedentes de eventos adicionales. Según las operaciones históricas en otros estadios de las grandes ligas, se estima que las bebidas alcohólicas representarían aproximadamente el 70 % del gasto en comida y bebida.

MERCANCÍAS

El gráfico de la derecha muestra el gasto estimado en mercancías per cap según el tipo de evento. Para llegar a los ingresos estimados por mercancías, CSL aplicó el gasto per cap a la asistencia por torniquetes, es decir, a los asistentes que se calcula que están realmente en el estadio el día del evento (en contraposición a la asistencia pagada o declarada).

Se calcula que el estadio generará un margen de beneficios del 30 % sobre las ventas brutas de mercancías tras compartir la mayor parte de los ingresos brutos por mercancías con el promotor del evento o el artista. Como se muestra, se estima que el estadio generará un total de \$588,000 de venta de mercancías en los eventos incrementales de terceros.

MERCANCÍA PER CAP

Conciertos - Nivel I	\$11,50
Conciertos - Nivel II	\$11,50
Otros deportes/espectáculos	\$11,50
Espectáculos familiares	\$5,50
INGRESOS NETOS POR MERCANCÍAS	\$588,000

Nota: El margen de beneficio sobre la mercancía es del 30 %.

PRECIOS DE LAS ENTRADAS

TASAS DE SERVICIO

Los estadios suelen recurrir a un servicio de venta de entradas de terceros, como Ticketmaster o SeatGeek, para gestionar la venta de entradas a determinados eventos en el recinto. Por lo general, el servicio de venta de entradas cobra un recargo por cada entrada vendida, una parte del cual se comparte con el recinto. Las tarifas de conveniencia se calcularon sobre la base de una revisión de las tarifas en las instalaciones locales y regionales en el mercado de Filadelfia. Se estima que la tarifa media de conveniencia por entrada oscilará entre aproximadamente \$17.50 para los espectáculos familiares y \$47.00 para conciertos por cada entrada vendida por el socio de venta de entradas del recinto, dependiendo del evento. Se calcula que el estadio propuesto retendrá el 25 % de los ingresos brutos generados por estas tasas de conveniencia. Se calcula que los descuentos totales generados por el estadio propuesto para eventos adicionales ascenderán aproximadamente a \$4.7 millones, como muestra el siguiente gráfico.

TARIFAS DE LAS INSTALACIONES

El cuadro además muestra los ingresos generados de las tarifas de las instalaciones durante el primer año de operaciones. Se calcula que se cobrará una tarifa de la instalación de \$2.00 por asistente pagado a todos los eventos que se celebren en el estadio con entrada, comparable con el de otros estadios del área de Filadelfia y la NBA. Como se muestra, se estima que las tasas de las instalaciones podrían generar aproximadamente \$1.2 millones al estadio propuesto para eventos incrementales durante el primer año de operaciones.

PRECIOS DE LAS ENTRADAS

EVENTO	EVENTOS ANUALES	ASISTENCIA MEDIA PAGADA	ASISTENCIA TOTAL PAGADA	PRECIOS DE LAS ENTRADAS				TARIFAS DE LAS INSTALACIONES	
				% DE ENTRADAS APLICABLES	IMPORTE DEL PRECIO ⁽¹⁾	% AL EQUIPO/ESTADIO	TOTAL AL EQUIPO/ESTADIO	TARIFA POR ASISTENTE PAGADO	TOTAL DE TARIFAS
Conciertos - Nivel I	20	14,088	281,760	81 %	\$47,42	25 %	\$2,713,000	\$2,00	\$564,000
Conciertos - Nivel II	15	12,066	180,990	80 %	\$39,18	25 %	\$1,414,000	\$2,00	\$362,000
Otros deportes/espectáculos	3	10,585	31,755	78 %	\$22,61	25 %	\$141,000	\$2,00	\$64,000
Espectáculos familiares	15	7,880	118,200	74 %	\$17,49	25 %	\$384,000	\$2,00	\$236,000
TOTAL	53	11,560	612,705				\$4652,000		\$1,226,000

(1) Aproximadamente el 25 % del costo de la entrada.



IMPACTO ECONÓMICO Y FISCAL

IMPACTO ECONÓMICO Y FISCAL: Gasto directo

La construcción y el funcionamiento de los eventos incrementales en el estadio propuesto también proporcionarán beneficios cuantificables a la economía local. Entre las medidas cuantificables de los efectos que el estadio propuesto podría tener en la economía local, se incluyen las repercusiones económicas y fiscales, tal y como se resume en las páginas siguientes.

GASTO DIRECTO: representa el gasto primario inicial que se produciría como resultado de la construcción del estadio propuesto y los eventos incrementales que se realizarán allí. El gasto directo se produce de las siguientes formas:



GASTOS DE CONSTRUCCIÓN: los materiales de construcción, suministros, mano de obra, honorarios profesionales y otros gastos menores se generarán durante la planificación y construcción del estadio propuesto.



GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES: los gastos directos se generarán por las ventas de entradas, concesiones y venta de mercancías a clientes que asistan a los eventos incrementales que se celebren en el estadio. Las operaciones del estadio también generarán gasto directo a través de los asientos premium, derechos de denominación, patrocinios, gastos de salarios, salarios y beneficios, marketing y otras fuentes similares.

El gráfico de la página siguiente ilustra las principales fuentes de gasto directo que se prevé que estén asociadas a la construcción y el funcionamiento del estadio propuesto.

IMPACTO ECONÓMICO Y FISCAL: Ajustes del gasto directo

FUENTES DEL GASTO DIRECTO



GASTOS DE CONSTRUCCIÓN

Gastos de construcción:

- Materiales
- Suministros
- Mano de obra
- Honorarios profesionales



GASTOS DE FUNCIONAMIENTO

Gasto del estadio:

- Venta de entradas
- Asientos premium
 - Concesiones
 - Mercancía
 - Patrocinio
- Aparcamiento
 - Tarifas
 - Otro

El gasto directo bruto circulará hacia varias entidades económicas, incluido el estadio, los proveedores de servicios, los comercios minoristas y otras entidades similares. Sin embargo, algunos de los gastos que se producen en relación con la construcción y el funcionamiento continuo del estadio no tendrán un impacto total en la economía local. Por este motivo, se debe reducir el gasto directo bruto para reflejar la cantidad de gasto directo que se relaciona con el recinto que se considera neto nuevo para la economía de la ciudad de Filadelfia. Estos ajustes incluyen lo siguiente:

- **Fuga** : la fuga representa la porción del gasto bruto que se estima que se generará fuera de la economía medida (es decir, la ciudad de Filadelfia). La fuga inmediata ocurre cuando los gastos directos iniciales se generan fuera del área local, como el gasto del estadio para servicios contratados con un proveedor ubicado fuera de los límites de la economía medida. La fuga también ocurre cuando el gasto local inicial se utiliza de forma inmediata para pagar bienes, servicios, etc. Ejemplos de este tipo de fuga secundaria son la venta de entradas asignadas a promotores o artistas no locales, o las ganancias de los concesionarios retenidas por empresas con sede fuera del área local.
- **Desplazamiento** : el desplazamiento se refiere al gasto que probablemente se habría producido de todos modos en el mercado local sin la presencia del estadio propuesto. Ejemplos de gastos desplazados son los gastos de residentes locales en relación con su asistencia al estadio que, de todos modos, se habrían gastado dentro del área local en otros artículos (películas, restaurantes, compras, etc.) si no patrocinaran el estadio. A menudo, este concepto de desplazamiento se denomina efecto sustitución. Cabe señalar que el efecto del desplazamiento asciende según la frecuencia de asistencia de los residentes locales frente a los visitantes de fuera de la ciudad.

IMPACTO ECONÓMICO Y FISCAL: Gasto directo neto nuevo

Como se ilustra en el gráfico de la derecha, el flujo de gasto directo bruto se ajusta para reflejar solo el gasto que se considera neto nuevo para la economía local. El gasto resultante después de todos los ajustes, como se analizó anteriormente, se denominará en el resto de este análisis como *gasto directo neto nuevo*.

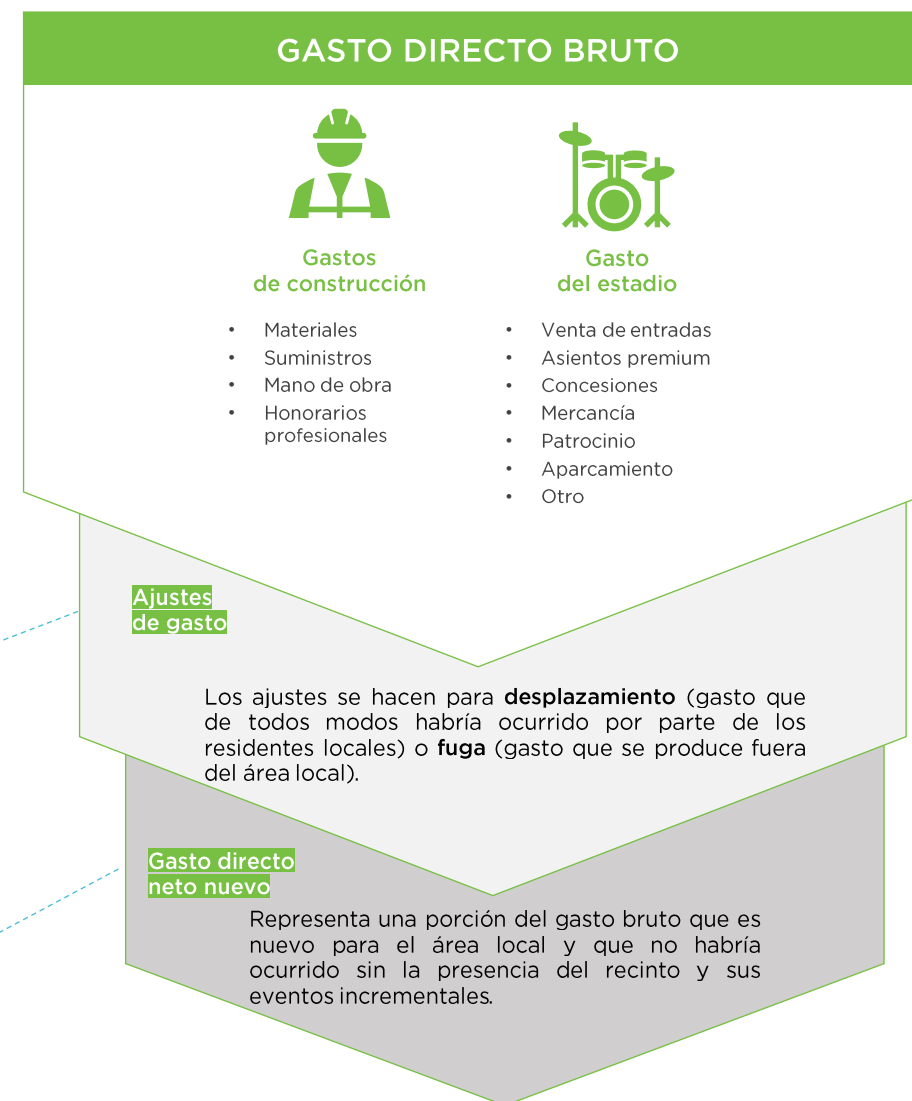
El gasto directo bruto se ajusta:

para calcular los beneficios del impacto económico **incremental** que se generan para la economía local

El Gasto directo "neto nuevo":

se calcula aplicando ajustes de gasto por desplazamiento y fuga al gasto directo bruto

En este análisis, se estima que aproximadamente el 59 % del gasto bruto de eventos netos nuevos es neto nuevo para la ciudad de Filadelfia. Esto representa un promedio ponderado de desplazamiento y fuga en numerosas categorías de gasto según encuestas históricas de CSL y el origen de los proveedores.



IMPACTO ECONÓMICO NETO NUEVO TOTAL

La tabla de la derecha resume el impacto económico neto nuevo de los eventos incrementales en el estadio propuesto para la Ciudad y la Mancomunidad.

Los impactos económicos se presentan en las siguientes métricas:

- **Gasto directo:** El nuevo dinero neto total gastado de acuerdo con la construcción y el funcionamiento del estadio directamente relacionado con los eventos incrementales y el gasto dentro del estadio.
- **Puestos de trabajo:** Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo (FTE) creados como resultado del gasto directo.
- **Ingresos personales:** Ingresos personales obtenidos de los puestos de trabajo FTE creados.

Nota: Los impactos económicos solo reflejan los impactos directos y no incluyen los gastos indirectos o inducidos.

Los puestos de trabajo y los ingresos personales se calculan aplicando multiplicadores de gasto al gasto directo. Los cálculos del multiplicador que se utilizan en este análisis se basan en el sistema RIMS II, que es un modelo económico regional desarrollado por la Oficina de Análisis Económico que utilizan inversores, planificadores y funcionarios electos de todo el país para evaluar con precisión el impacto económico y son específicos para la ciudad de Filadelfia. Los multiplicadores que se utilizan en este análisis son específicos para el gasto directo únicamente y no incluyen los efectos del gasto reiterativo (es decir, gasto indirecto e inducido).

Durante el período de construcción y 30 años de funcionamiento, se estima que el estadio generará para la ciudad de Filadelfia unos \$1.9 mil millones en gastos directos netos nuevos que generarán 710 puestos de trabajo totales que, a su vez, generarán \$593 millones en ingresos personales.

Además, durante el período de construcción y 30 años de funcionamiento, se estima que el estadio generará para la Mancomunidad de Pensilvania unos \$2.5 mil millones en gastos directos netos nuevos que generarán 1.070 puestos de trabajo totales que, a su vez, generarán \$767 millones en ingresos personales.

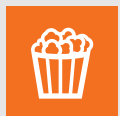
ECONOMIC IMPACT SUMMARY		
	City	Commonwealth
Construction Impacts (3 Years)		
Direct Spending	\$303.8M	\$615.6M
Jobs (FTE)	260	520
Personal Earnings	\$67.1M	\$136.0M
Annual Impacts (2032)		
Direct Spending	\$107.5M	\$131.6M
Jobs (FTE)	450	550
Personal Earnings	\$34.9M	\$42.7M
Construction + 30-Year Impacts (Present Value 2025\$)		
Direct Spending	\$1.90B	\$2.51B
Jobs (FTE)	710	1,070
Personal Earnings	\$593M	\$767M

Note: Economic impacts are not additive across City and Commonwealth.

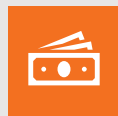
IMPUESTOS APLICABLES

Además de las repercusiones económicas que se espera genere la construcción y el funcionamiento del estadio propuesto, el sector público también se beneficiará del aumento de los ingresos fiscales. Durante la preparación de las estimaciones de impacto fiscal, se calcularon los ingresos fiscales atribuibles al gasto directo generado por el estadio propuesto. Los ingresos fiscales se basan en los tipos impositivos aplicables actualmente, por lo que futuros cambios en estos tipos repercutirían en la recaudación fiscal resultante. Los impuestos específicos de la Ciudad, el Distrito escolar y la Mancomunidad de Pensilvania se tienen en cuenta en este análisis y se muestran a continuación.

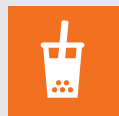
CIUDAD DE FILADELFIA



2.0 %
IMPUESTO SOBRE
LAS VENTAS



3.65 %*
IMPUESTO
AL SALARIO
*Promedio ponderado



1.5¢ por onza
IMPUESTO A LAS BEBIDAS



22.5 %
IMPUESTO AL
APARCAMIENTO



5.0 %
IMPUESTO A
LA RECREACIÓN

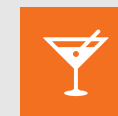


\$2.2 M Anuales
PILOTO* (44 % del total)
Nota: Se aumenta un 10 % cada 10 años



0.14 % Ingresos brutos
5.81 % Ingresos netos
IMPUESTOS COMERCIALES

DISTRITO ESCOLAR



10.0 %
IMPUESTO A LAS
BEBIDAS ALCOHÓLICAS



\$2.8 M Anuales
PILOTO* (56 % del total)



\$0.5 M Anuales
IMPUESTO AL USO Y OCUPACIÓN*
Nota: Se aumenta un 10 % cada 10 años

MANCOMUNIDAD DE FILADELFIA



6.0 %
IMPUESTO
SOBRE
LAS VENTAS



7.0 %
IMPUESTO
HOTELERO



3.07 %
IMPUESTO A
LOS INGRESOS

IMPACTO FISCAL TOTAL

El gráfico de la derecha muestra los impactos fiscales brutos ajustados estimados del estadio propuesto para la Ciudad, el Distrito escolar y la Mancomunidad.

Se estima que, durante el período de construcción y 30 años de funcionamiento, el estadio propuesto podría generar \$197 millones en ingresos fiscales netos nuevos para la Ciudad provenientes de siete fuentes diferentes sobre una base de valor neto actual (equivalente a un total acumulado de \$563 millones).

Además, se estima que, durante el período de construcción y 30 años de funcionamiento, el estadio propuesto podría generar \$52 millones en ingresos fiscales netos nuevos para la Distrito escolar provenientes de tres fuentes diferentes sobre una base de valor neto actual (equivalente a un total acumulado de \$145 millones).

Por último, se estima que, durante el período de construcción y 30 años de funcionamiento, el estadio propuesto podría generar \$141 millones en ingresos fiscales netos nuevos para la Mancomunidad provenientes de dos fuentes diferentes sobre una base de valor neto actual (equivalente a un total acumulado de \$349 millones).

\$390 M

Ingresos fiscales totales
del valor actual

FISCAL IMPACT SUMMARY			
	City	School District	Commonwealth
Construction Impacts (3 Years)			
Sales Tax	\$16.0M	--	\$48.0M
Wage Tax	\$17.5M	--	\$14.7M
Total	\$33.5M	--	\$62.7M
Annual Impacts (2032)			
Sales Tax	\$1.9M	--	\$5.6M
Wage Tax	\$0.5M	--	\$0.4M
Amusement Tax	\$3.9M	--	--
Business Tax	\$2.9M	--	--
Parking Tax	\$0.4M	--	--
Beverage Tax	\$0.04M	--	--
Liquor Tax	--	\$1.0M	--
PILOT	\$2.2M	\$2.8M	--
Use & Occupancy Tax	--	\$0.5M	--
Total	\$11.9M	\$4.3M	\$6.0M
Construction + 30-Year Impacts (Present Value 2025\$)			
Sales Tax	\$41.7M	--	\$123.3M
Wage Tax	\$20.5M	--	\$17.4M
Amusement Tax	\$61.2M	--	--
Business Tax	\$42.2M	--	--
Parking Tax	\$7.0M	--	--
Beverage Tax	\$0.4M	--	--
Liquor Tax	--	\$15.3M	--
PILOT	\$24.1M	\$30.7M	--
Use & Occupancy Tax	--	\$5.8M	--
Total	\$197.0M	\$51.8M	\$140.7M

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

El gráfico de la derecha muestra un análisis de sensibilidad del impacto económico y fiscal de la ciudad de Filadelfia en 32 años en caso de que los eventos de terceros en el estadio propuesto difieran de las estimaciones de CSL (53 eventos en total).

Los escenarios (en comparación con el escenario básico) que se muestran incluyen lo siguiente:

- Más conciertos (12 conciertos adicionales)
- Escenario básico de CSL: (todos los eventos incrementales estimados incluidos)
- Conciertos reducidos: (8 conciertos menos)
- Conciertos reducidos adicionales: (19 conciertos menos)
- Concierto reducido y espectáculos familiares: (19 conciertos menos y 8 espectáculos familiares menos)
- Alta reducción: (23 conciertos menos y 12 espectáculos familiares menos)

Como se muestra, en el escenario Más conciertos, los impactos aumentan aproximadamente un 17 %, y en el escenario Alta Reducción, los impactos disminuyen aproximadamente un 39 %.

Se debe tener en cuenta que, en todos los escenarios, el estadio resultaría en un nuevo ingreso neto.

THIRD-PARTY EVENT SCENARIO ANALYSIS						
Impact to City of Philadelphia						
Scenario	Increased Concerts	Base CSL Scenario	Reduced Concerts	Additional Reduced Concerts	Reduced Concert & Family Shows	High Reduction
<i>Annual Third-Party Events</i>	65	53	45	34	26	18
Construction + 30-Year Impacts (Present Value)						
Direct Spending	\$2.3B	\$1.9B	\$1.7B	\$1.3B	\$1.3B	\$1.1B
Total Jobs	810	710	640	550	530	490
Personal Earnings	\$709M	\$593M	\$513M	\$405M	\$386M	\$337M
<i>% Difference from Base</i>	+19%	--	-13%	-31%	-34%	-42%
Construction + 30-Year Impacts (Present Value)						
Sales Tax	\$50.4M	\$41.7M	\$35.6M	\$27.5M	\$26.1M	\$22.3M
Wage Tax	\$21.2M	\$20.5M	\$20.1M	\$19.5M	\$19.3M	\$19.0M
Amusement Tax	\$79.3M	\$61.2M	\$48.5M	\$31.6M	\$28.9M	\$21.3M
Business Tax	\$51.3M	\$42.2M	\$35.9M	\$27.4M	\$25.6M	\$21.5M
Parking Tax	\$9.0M	\$7.0M	\$5.6M	\$3.7M	\$3.4M	\$2.5M
Beverage Tax	\$0.5M	\$0.4M	\$0.3M	\$0.2M	\$0.2M	\$0.1M
Liquor Tax*	\$19.5M	\$15.3M	\$12.5M	\$8.6M	\$7.5M	\$5.4M
PILOT*	\$54.7M	\$54.7M	\$54.7M	\$54.7M	\$54.7M	\$54.7M
Use & Occupancy Tax*	\$5.8M	\$5.8M	\$5.8M	\$5.8M	\$5.8M	\$5.8M
Total	\$291.8M	\$248.8M	\$219.1M	\$179.1M	\$171.6M	\$152.6M
<i>% Difference from Base</i>	+17%	--	-12%	-28%	-31%	-39%

* Includes School District impacts.



EVALUACIÓN DEL ENTORNO COMPETITIVO

INTRODUCCIÓN

A medida que las partes interesadas en el proyecto siguen evaluando las posibles repercusiones del estadio propuesto para los Sixers en la comunidad, es importante tener en cuenta el impacto de la adición de un segundo estadio al mercado en las operaciones existentes de Wells Fargo Center. El objetivo de esta sección es examinar las principales tendencias de rendimiento en los estadios de los mercados con múltiples estadios en comparación con los de los mercados con un único estadio. A efectos de este análisis, los mercados con varios estadios son Nueva York, Los Ángeles, Phoenix, Minneapolis-St. Paul y Miami (así como Atlanta, Dallas-Fort Worth y San Francisco-Oakland para comparaciones seleccionadas).

El resto de esta sección evalúa los principales indicadores de resultados, entre ellos, los siguientes:



Utilización anual para conciertos



Asistencia de inquilinos a las grandes ligas



Precio medio de las entradas de los inquilinos de las grandes ligas



Precios de los paquetes



Valor de los derechos de denominación



UTILIZACIÓN ANUAL PARA CONCIERTOS

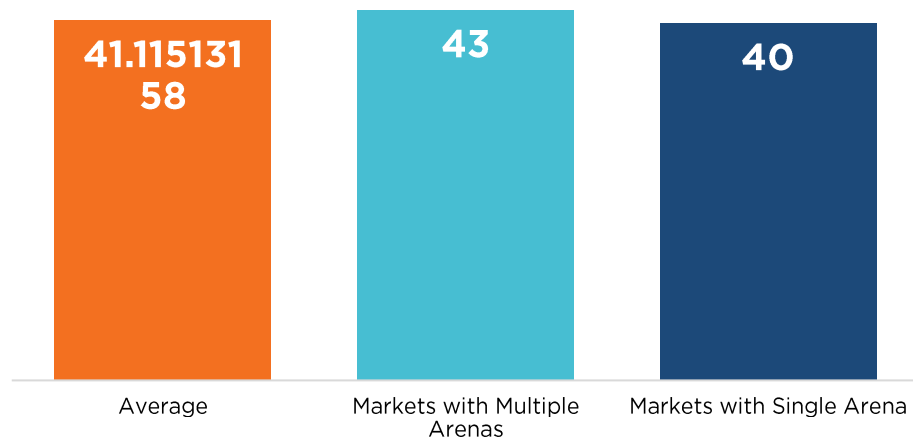
Más allá de los deportes de las grandes ligas, los conciertos suelen ser el tipo de evento más rentable y de alto perfil en los estadios profesionales, generando las tarifas de alquiler más altas y generando niveles máximos de concesiones e ingresos por estacionamiento. El acceso a conciertos populares es también un factor que influye en la comercialización de las entradas preferenciales y, sobre todo, de los paquetes.

El gráfico de la parte inferior izquierda muestra el número medio de conciertos celebrados en estadios en 2022. Como se muestra, la media de conciertos en los estadios de las grandes ligas fue de 41, con una media de 43 para los estadios en mercados con varios estadios y una media de 40 para los estadios en mercados con un solo estadio. Esto demuestra un impacto mínimo, si no ligeramente positivo, en la utilización de conciertos con la presencia de estadios adicionales en el mercado.

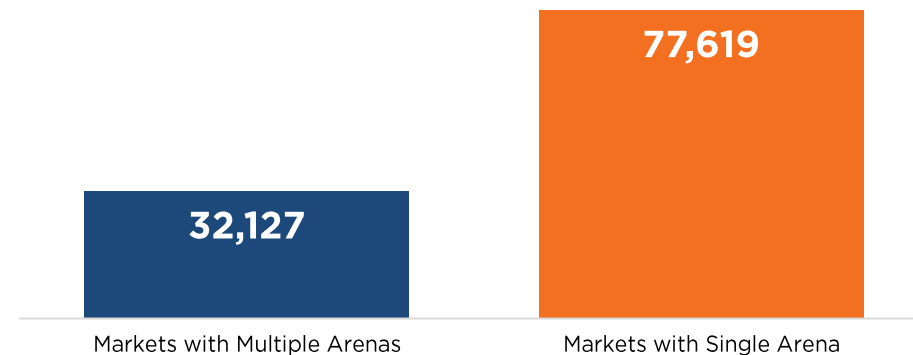
El gráfico de abajo a la derecha muestra la media de "saturación" de los conciertos de una determinada base de población del mercado por estadio. Como se muestra, la saturación de los estadios en mercados con múltiples estadios es un 59 % inferior a la de los estadios en mercados con un único estadio, lo que indica que la presencia de múltiples estadios, especialmente en los mercados más grandes, puede penetrar más eficazmente en el mercado local y proporciona oportunidades adicionales para el entretenimiento de conciertos dentro del mercado.

Además, como ya se ha indicado en la sección Utilización estimada de eventos de terceros, el CBSA de Filadelfia, por el tamaño de su mercado y otros factores clave, se encuentra en una posición privilegiada para aumentar su disponibilidad de conciertos en todo el mercado con la adición de un segundo estadio, lo que supondría un incremento estimado de aproximadamente 35 conciertos en el nuevo recinto.

TOTAL DE CONCIERTOS POR ESTADIO EN 2022



SATURACIÓN DE LOS CONCIERTOS: RESIDENTES DEL MERCADO POR ESTADIO POR CONCIERTO



ASISTENCIA DE INQUILINOS A LAS GRANDES LIGAS

Un componente importante del estado y el éxito general de los estadios profesionales es la asistencia de los inquilinos a las grandes ligas, lo que genera importantes fuentes de ingresos, como los asientos premium, el patrocinio, las concesiones, la mercancía, el aparcamiento y las entradas. El gráfico de la derecha muestra la asistencia media de los equipos de la NBA y la NHL, desglosada por mercados con múltiples estadios y mercados con un solo estadio.

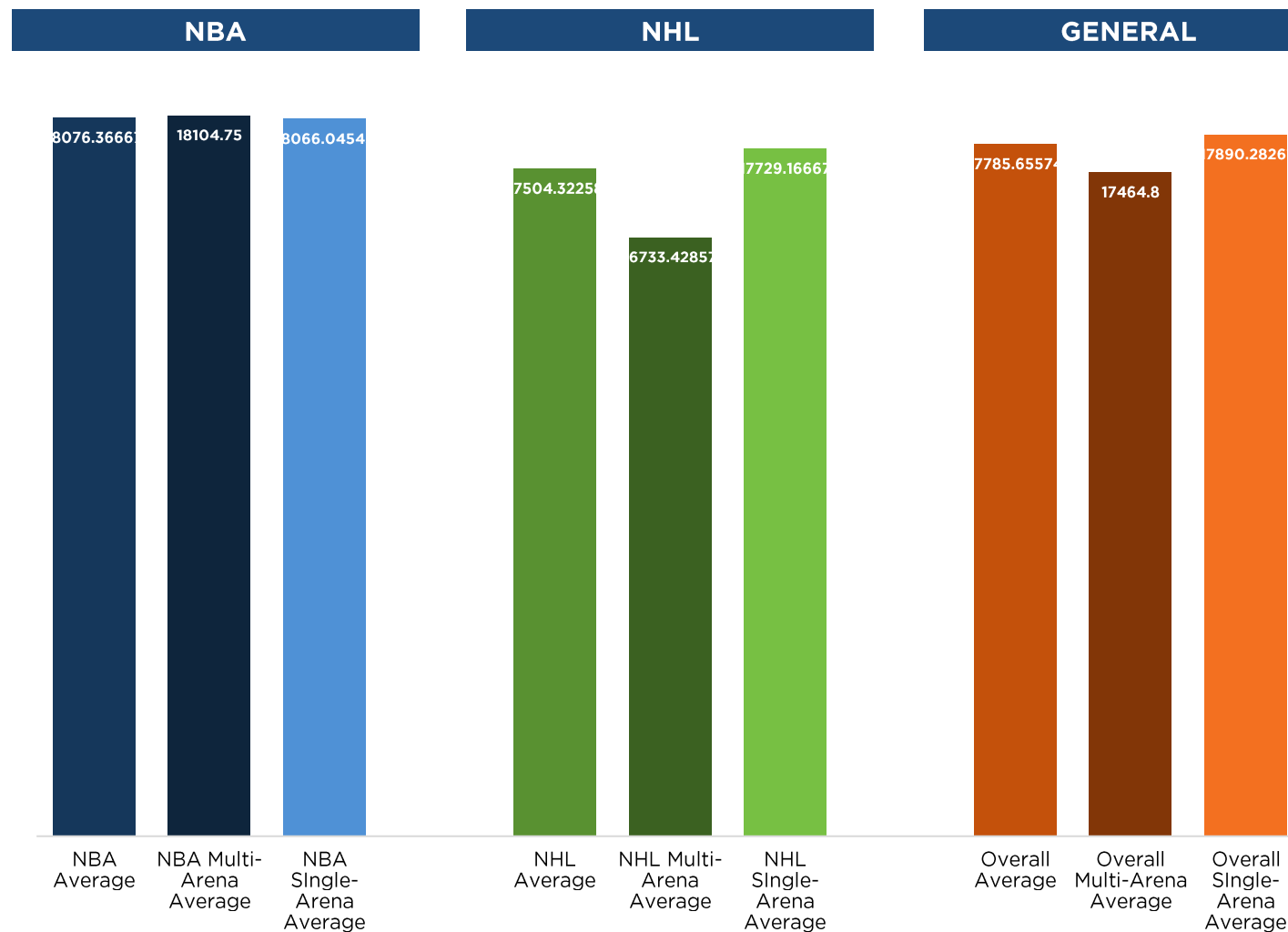
Como se muestra, para la NBA, la asistencia media en 2022-23 fue de 18,076 espectadores. Entre los equipos de la NBA en mercados con múltiples estadios, la asistencia fue ligeramente superior con 18,105 espectadores, mientras que en los mercados con un solo estadio, fue de 18,066, lo que representa un aumento del 0.2 %.

En la NHL, la asistencia media en 2022-23 fue de 17,504 espectadores. Entre los equipos de la NHL en mercados con múltiples estadios, la asistencia fue un 4.4 % inferior con 16,733 espectadores, mientras que en los mercados con un solo estadio, fue de 17,729, lo que representa un aumento del 5.6 %.

En el promedio conjunto de la NBA y la NHL, la asistencia media a los estadios en los mercados con múltiples estadios fue de un 2.4 % menor que la de los mercados con un solo estadio. En general, sobre la base de estos datos, el impacto de un estadio adicional en el mercado de Filadelfia probablemente tendría un **impacto mínimo o nulo** en la asistencia de la NHL a Wells Fargo Center.

Cabe señalar que la asistencia es el resultado de una confluencia de factores, como el éxito del equipo, la popularidad, la dinámica del mercado, etc., y la competencia en estadios cercanos es solo uno de estos factores.

ASISTENCIA MEDIA A LOS PARTIDOS DE LOCAL EN LA TEMPORADA 2022-23



Nota: Para fines de comparación, en este análisis, solo se utilizan equipos con sede en EE. UU.

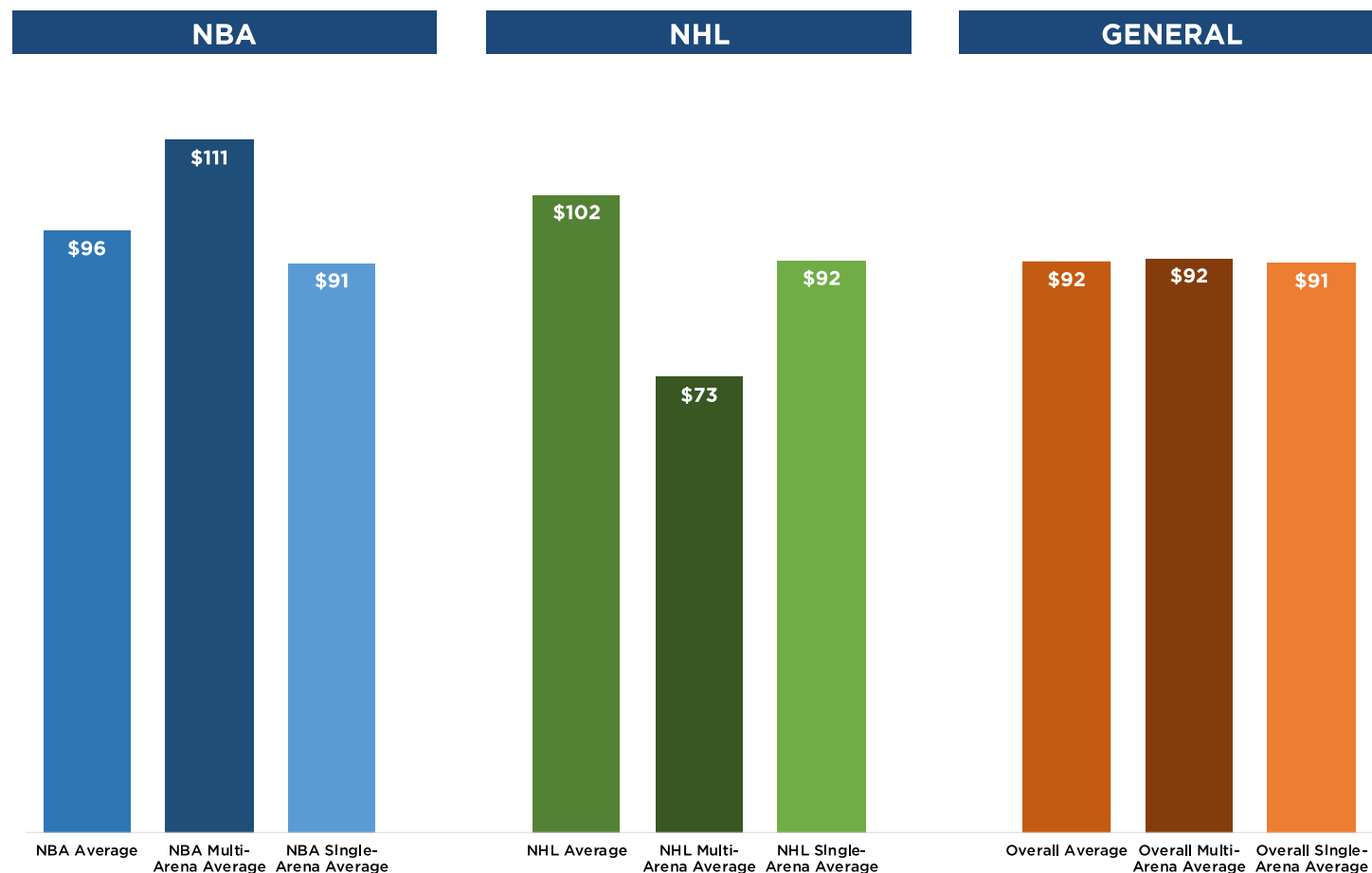
PRECIO MEDIO DE LAS ENTRADAS DE LOS INQUILINOS DE LAS GRANDES LIGAS

Los ingresos por entradas son el motor clave de la salud y el éxito de los equipos de las grandes ligas que juegan en estadios profesionales. El gráfico de la derecha muestra el precio medio de las entradas en la temporada 2022-23 para los equipos de la NBA y la NHL que juegan en estadios de las grandes ligas, ajustado al costo de vida. Hay que tener en cuenta que el precio de las entradas está muy influido por una serie de factores que van más allá del inventario local de estadios, como el éxito en la cancha/hielo, la popularidad del equipo a largo plazo, el acceso a jugadores estrella, etc.

Como se muestra, en la NBA, el precio medio de las entradas es más alto en los mercados con múltiples estadios, con un promedio de \$111, o un 22 % más que en los equipos del mercado con un solo estadio. En la NHL, el precio medio de las entradas es más bajo en los mercados con múltiples estadios (\$73) o un 20 % en relación con los equipos del mercado con un solo estadio (\$92). En promedio, en ambas ligas, el precio medio de las entradas es aproximadamente igual (\$92 frente a \$91, respectivamente).

Sobre la base de estos datos, es probable que la presencia de un nuevo estadio para los Sixers pueda tener un **impacto mínimo o nulo** en el precio de las entradas para el equipo de la NHL en Wells Fargo Center, pero este impacto probablemente variaría drásticamente en función de la popularidad y el rendimiento de los Flyers año tras año.

PRECIO MEDIO DE LA ENTRADAS EN LA TEMPORADA 2022-23 AJUSTADO AL COSTO DE VIDA



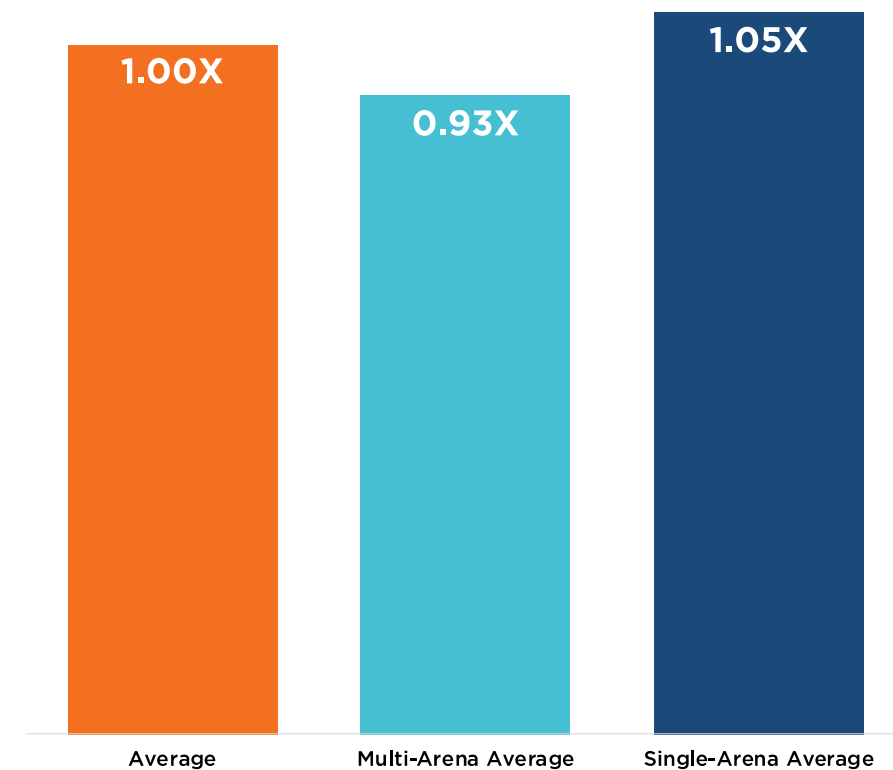
PRECIOS DE LOS PAQUETES

Una importante fuente de ingresos tanto para los equipos de las grandes ligas como para sus respectivos estadios es la venta de paquetes de lujo. Los compradores de paquetes de lujo compiten entre empresas locales y regionales y particulares con grandes patrimonios. En los mercados con un solo estadio, a un solo comprador se le puede dar la oportunidad de comprar su paquete para los inquilinos de las grandes ligas, así como para otros eventos del estadio, mientras que los compradores en mercados con múltiples estadios tendrían que comprar múltiples paquetes en las distintas sedes para alcanzar el mismo nivel de inclusión de utilización del evento.

El gráfico de la derecha muestra los precios relativos de los paquetes en los estadios de las grandes ligas. Como se muestra, con un índice del precio medio de los paquetes de 1.0, el precio de los paquetes en los mercados con múltiples estadios es de 0.93X, un 12 % inferior al de los mercados con un solo estadio (1.05X).

Basándose en estos datos, es probable que, tras la inauguración del nuevo estadio para los Sixers, el precio de los paquetes en ambos estadios sería, en promedio, **inferior** al precio combinado de los paquetes en un único estadio de doble inquilino. Específicamente para Wells Fargo Center, el precio futuro de los paquetes probablemente sería, en promedio, **inferior** al precio actual debido a la pérdida de un inquilino de las grandes ligas (Sixers). Hay que tener en cuenta que los paquetes vendidos solo para juegos de Flyers, no para Sixers o eventos de terceros, no se verían afectados.

ÍNDICE DE PRECIOS DE PAQUETES DE LA NBA/NHL AJUSTADO AL COSTO DE VIDA



VALOR DE LOS DERECHOS DE DENOMINACIÓN

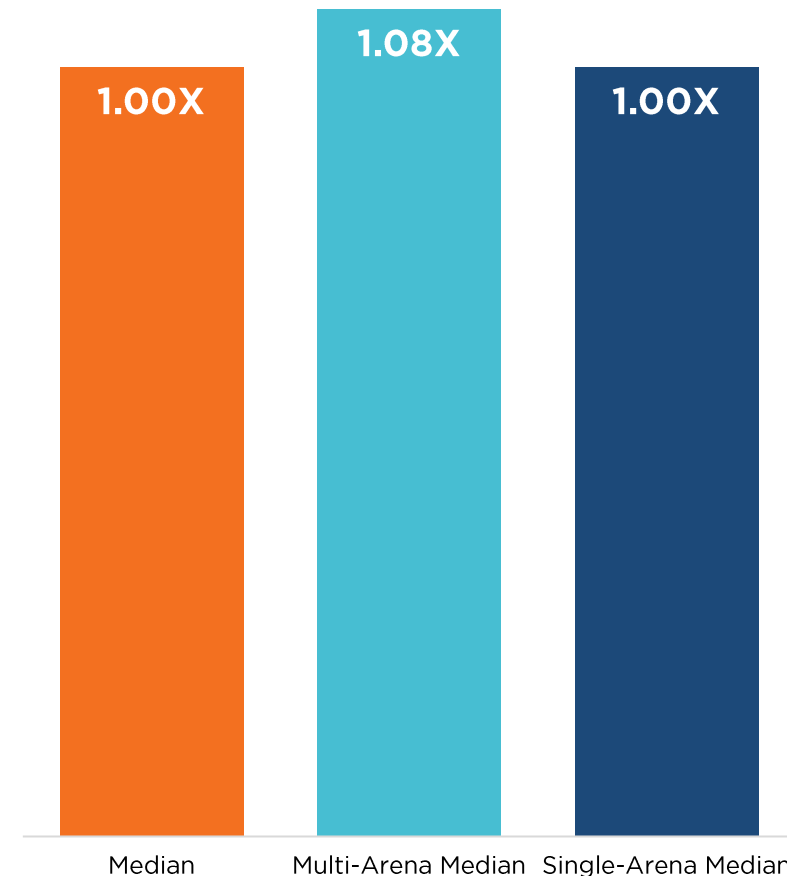
Los derechos de denominación son una fuente clave de ingresos para los estadios profesionales, ya que suelen ser el patrocinador de mayor valor de toda la instalación.

El gráfico de la derecha muestra el valor medio de los derechos de denominación en los estadios profesionales. Como se muestra, hay poca variación en los valores de los derechos de patrocinio por tipo de mercado, con estadios en mercados con múltiples recintos con valores de derechos de patrocinio un 8.0 % más altos en promedio.

El promedio es más alto en los mercados con múltiples estadios, probablemente porque estos mercados suelen ser más grandes que los de un solo estadio y, a menudo, incluyen algunos de los equipos más populares de la liga y, potencialmente, el acceso a las mayores empresas con una presencia local descomunal. Gracias a esta mayor exposición, el valor de los derechos de denominación es más elevado y puede contrarrestar los efectos negativos de la presencia de nuevos estadios sobre la competencia.

Cabe señalar que, específicamente en Filadelfia, la marcha de los Sixers a un nuevo estadio tendría, sin duda, un **impacto negativo** en el máximo potencial de un nuevo acuerdo de derechos de denominación en el futuro, ya que la pérdida de las impresiones de los telespectadores de la NBA y de la asistencia repercutiría negativamente en la demanda del mercado de un socio de derechos de denominación de títulos.

VALOR DE LOS DERECHOS DE DENOMINACIÓN (2024\$)



RESUMEN

El gráfico de la derecha muestra un resumen de los efectos potenciales del nuevo entorno competitivo.

En función de estas pruebas y la experiencia de CSL en la industria con la modelización financiera de estadios, es probable que Wells Fargo Center se vea **afectado de forma negativa**, en especial, en lo que respecta a la generación de ingresos por los paquetes (disminución del 15 % al 25 % en los ingresos) y la maximización de los ingresos potenciales por derechos de denominación (disminución del 20 % al 30 % en el valor) en la próxima renovación, así como las pérdidas generales por la eliminación de los juegos anuales de los Sixers, incluidos los ingresos por alquiler, concesión, estacionamiento y tarifas de entradas (aproximadamente de 25 % a 35 % de impacto negativo en los ingresos de estos estadios). Sin embargo, no se estima que la presencia de un nuevo estadio restaría valor a la utilización de eventos de terceros en el Wells Fargo Center o a la asistencia y el precio de las entradas de su inquilino restante de la NHL (Flyers). Si bien el nuevo estadio aumentaría la competencia en el mercado de estadios en Filadelfia, CSL estima que el mercado de Filadelfia podría albergar dos estadios y que ambos estadios serían **viabiles desde el punto de vista financiero**.

RESUMEN DEL IMPACTO



ASISTENCIA A LAS GRANDES LIGAS

Los equipos de las grandes ligas en mercados con múltiples estadios tenían un impacto negativo inferior al 3 % en la asistencia anual a los partidos de local debido a la competencia.



PRECIO DE LAS ENTRADAS

Los precios de las entradas de ambos equipos son prácticamente iguales (+1 %) en los mercados con múltiples estadios y con estadio único.



UTILIZACIÓN DE LOS CONCIERTOS

La utilización de los conciertos es ligeramente superior (+8 %) en los mercados con múltiples estadios, penetrando con más eficacia en una base de mercado más amplia.



PRECIOS DE LOS PAQUETES

El precio de los paquetes es, en promedio, un 12 % inferior en los mercados con múltiples estadios, ya que la presencia de múltiples estadios introduce niveles adicionales de competencia por la venta de paquetes en el mercado.



VALOR DE LOS DERECHOS DE DENOMINACIÓN

Los valores de los derechos de denominación son, en promedio, ligeramente superiores (+8 %) en los mercados con múltiples estadios, ya que estos mercados cuentan con una base corporativa de gran profundidad y amplitud. En Filadelfia específicamente, el impacto sería negativo, ya que los acuerdos actuales de derechos de denominación probablemente aumentarían en la próxima renovación, pero no tanto sin la presencia de un segundo inquilino.



CSL |  **PIDC**
Driving growth to every corner of Philadelphia

GRACIAS

