

1Q Monitor

Primer trimestre 2016 | Mercado Logístico de Madrid y Barcelona

First quarter 2016 | Madrid and Barcelona Logistics Market

AGUIRRE
NEWMAN





Queda prohibida la reproducción parcial o total del presente informe sin la autorización previa y por escrito de Aguirre Newman, S.A.
El presente documento contiene información de carácter general sin que pueda considerarse que constituye una opinión profesional o asesoramiento profesional de ningún tipo.

The partial or full reproduction of this report is prohibited without the prior written authorization of Aguirre Newman, S.A.
This document contains general information, which under no circumstances may be construed to be a professional opinion or professional advisory service.

Principales Indicadores

- Superficie contratada: 144.672 m²
- Número de operaciones: 9
- Renta máxima registrada: 5,5 €/m²/mes
- Renta PRIME: 4,5 - 5,0 €/m²/mes

Main Indicators

- Take-up: 144,672 sqm
- Number of transactions: 9
- Highest rent registered: 5.5 €/sqm/month
- PRIME rent: 4.5 - 5.0 €/sqm/month

Madrid

Durante el primer trimestre de 2016, la contratación de espacios logísticos ha alcanzado unos niveles de 144.672 m², lo que supone un incremento del 16,5% respecto al anterior periodo analizado, 4Q 2015.

Si se compara el nivel de contratación del 1Q 2016 respecto al mismo periodo del año anterior (1Q 2015), se aprecia cómo prácticamente se han duplicado los niveles de contratación (144.672 m² en el 1Q 2016 vs 64.508 m² del 1Q 2015).

Las operaciones más relevantes del trimestre han sido la ampliación por parte de Amazon de sus instalaciones en San Fernando de Henares (57.000 m²) y la contratación de 48.500 m² en Cabanillas del Campo. Estas dos operaciones han supuesto el 72% del total de la contratación. En la zona Sur se han llevado a cabo 4 operaciones, donde destaca la contratación de 14.500 m² en el polígono industrial de Nuestra Señora de Butarque, en Leganés.

La renta máxima alcanzada en este último trimestre se ha situado en niveles de 5,5 €/m²/mes, en una operación llevado a cabo en el PAL de Coslada. A nivel general, las rentas en la zona Prime permanecen estables en niveles de 4,5 - 5,0 €/m²/mes.

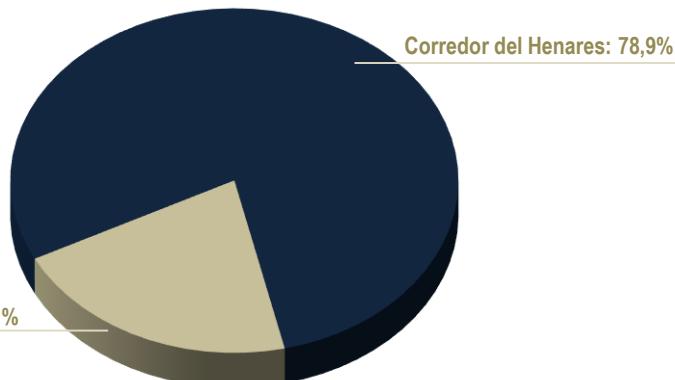
During 1Q2016, take-up reached levels of 144,672 sqm, which represents an increase of 16.5% as compared to the previous quarter analysed, 4Q of 2015.

If we compare take-up levels of 1Q 2016 with the same period of last year (1Q 2015), we can observe that the absorption of logistics space has practically increased two-fold (144,172 sqm in 1Q 2016 vs 64,508 sqm of 1Q 2015).

The most important transactions that were analysed last quarter were Amazon's expansion of their premises in San Fernando de Henares (57,000 sqm), and the letting of 48,500 sqm in Cabanillas del Campo. These two transactions accounted for 72% of the total take-up. Four transactions were carried out in the Southern Area, where take-up of 14,500 sqm in the Industrial Estate of Nuestra Señora de Butarque in Leganes stands out.

The highest rent over the last quarter was registered at 5.5 €/sqm/month, a transaction that took place in PAL de Coslada. Generally speaking, logistics rents in the Prime area remain stable at 4.5 – 5.0 €/sqm/month.

Take-up by zones
Floor space (in % of sqm)



Headlines

- Incremento de la contratación del 16,5% respecto al trimestre anterior (4Q 2015)
- Se mantiene el elevado interés en el mercado de inversión, con mejores registros que en el 1Q 2015
- Auge del mercado de compra venta de suelo

La zona del Corredor del Henares con 114.160 m², ha sido la que ha concentrado el mayor volumen de superficie contratada, el 78,9% del total.

Analizando la contratación de espacios logísticos por número de operaciones a nivel municipal, se aprecia como la única ubicación donde se ha realizado más de una operación ha sido Coslada, con dos operaciones firmadas. Las siete operaciones restantes se han llevado a cabo en distintos municipios.

Además del buen nivel de contratación logística alcanzado durante el primer trimestre del año, el comportamiento de la demanda de activos industriales ha sido igualmente elevada. Se han contratado 26.074 m² en 11 operaciones, dato que indica la paulatina recuperación del mercado industrial.

Uno de los aspectos más relevantes del periodo analizado (1Q2016), es el de la elevada actividad en el mercado de suelo con uso industrial/logístico, un claro indicador del retorno de la actividad promotora y de recuperación del sector. Se han transaccionado más de medio millón de m² de suelo, tanto para cliente final como para desarrollo de nuevos proyectos a riesgo. Entre ellos destaca la compra de más de 87.000 m² de suelo en Meco, en una operación asesorada por Aguirre Newman.

Continúa el interés inversor por el mercado logístico, habiéndose transaccionado 135 Mn€ en el 1Q2016, cifra superior a la registrada en el 1Q 2015. La operación más destacada del primer trimestre ha sido la compra por parte de Neinver + Colony Capital del portfolio de Zaphir Logistic, en un volumen aproximado de 88 Mn€.

Headlines

- An increase of 16.5% in the take-up of logistics space with respect to the previous quarter (4Q 2015)
- Strong interest in the investment market is maintained, recording higher volumes than in 1Q 2015
- A market boom in the land sales for industrial and logistics use

Madrid

The highest concentration of logistics take-up was recorded in the area of Corredor del Henares with 114,160 sqm, which represents 78.9% of the total surface taken.

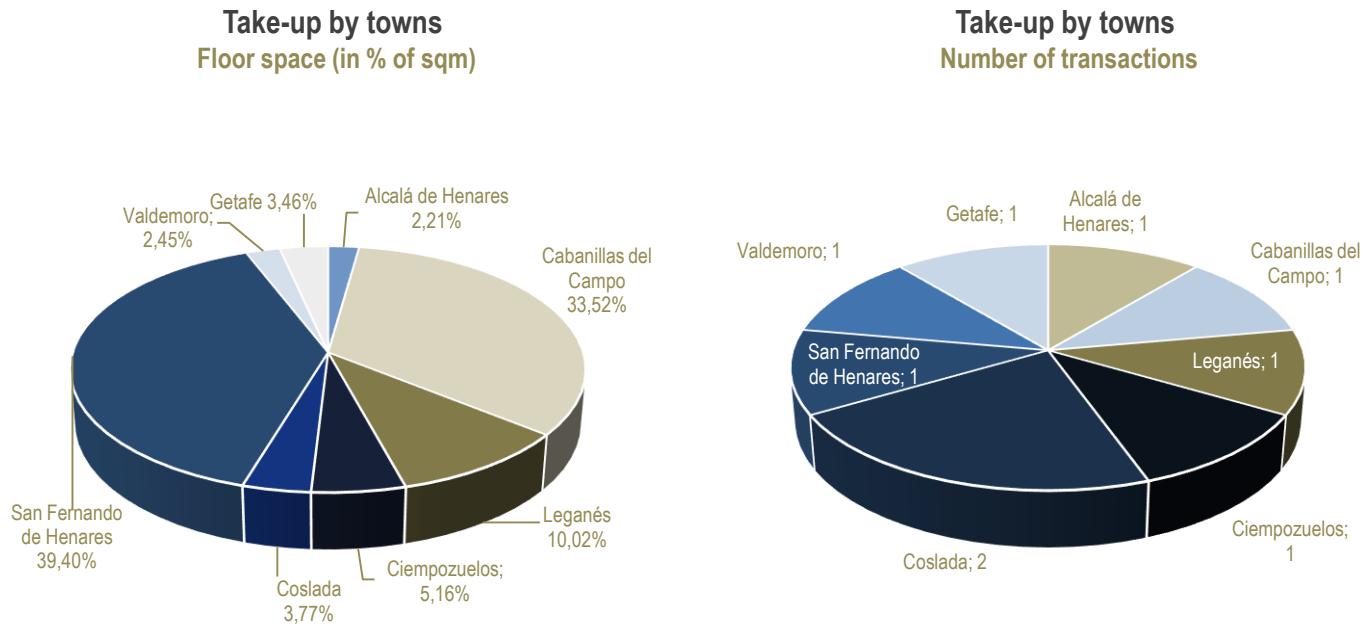
If we analyse the logistics space according to the number of transactions in each municipality, Coslada is the only location where more than one transaction was registered, with two transactions being carried out. The remaining seven transactions were signed in several different municipalities.

Aside from the high levels of logistics take-up reached during the first quarter of the year, the demand performance of industrial assets continues to be very high. A total of 26,074 sqm have been carried out in 11 transactions, which shows that the market is picking up.

One of the most important pieces of information of the period studied (1Q2016) is the land transaction market for industrial/logistics use, a clear indicator of the return of development activity. More than half a million sqm of land were carried out, both for the end users and for the development of new speculative projects, highlighting the purchase transaction of more than 87,000 sqm of land in Meco. Aguirre Newman provided consultancy service for this transaction.

The investment interest in the logistics market continues, involving a volume of €135 Mn in 1Q2016, surpassing the figure registered in 1Q 2015. The most remarkable transaction over the first quarter was the purchase of the portfolio of Zaphir Logistic by Neinver + Colony Capital, valued at approximately €88 Mn.

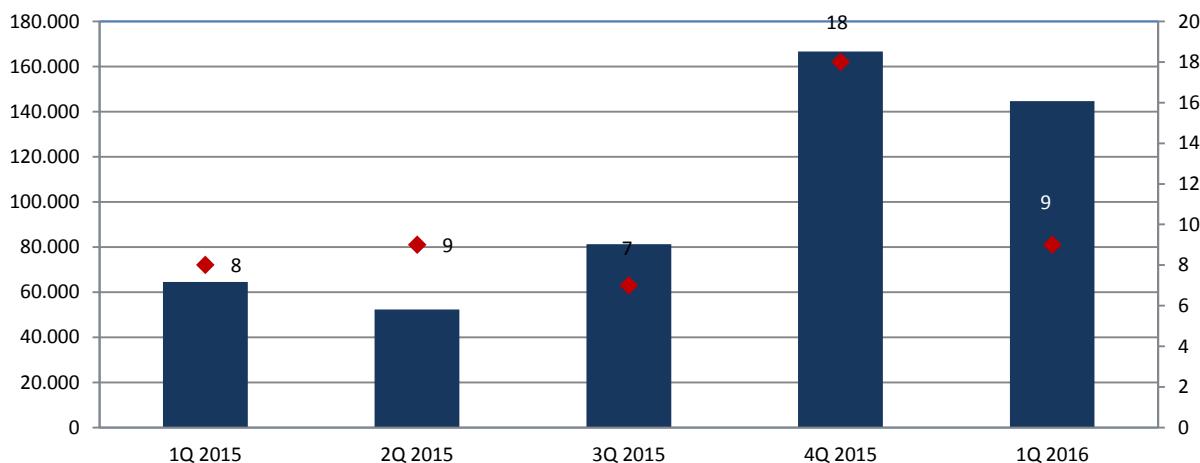




Evolución trimestral de la absorción logística y número de operaciones

Quarterly evolution in the logistics take-up and number of transactions

9 operaciones 1Q 2016 – 9 deals 1Q 2016



Se han duplicado la superficie contratada respecto al mismo periodo del año anterior (1Q 2015)

Take-up levels in sqm have doubled compared to the same period last year (1Q 2015)

Ligera tendencia alcista de rentas en zonas PRIME

Slight upward trend in rents in PRIME areas

Se ha transaccionado un volumen de inversión de 135 Mn€ durante el 1Q 2016

An investment volume of €135 Mn was carried out in 1Q 2016

Principales Indicadores

- Superficie contratada: 89.004 m²
- Número de operaciones: 12
- Renta máxima registrada: 5,5 €/m²/mes
- Renta PRIME: 6,0 - 6,5 €/m²/mes

Main indicators

- Take-up: 89,004 sqm
- Number of transactions: 12
- Highest rent registered: 5.5 €/sqm/month
- PRIME rent: 6.0 - 6.5 €/sqm/month

Barcelona

La cifra de absorción bruta de espacios logísticos durante los tres primeros meses del año 2016 ha alcanzado los 89.004 m². Este registro suponen un descenso del 56,4% respecto al mismo periodo del año anterior (1Q2015) y una mejora del 71,3% respecto al 4Q2015.

El análisis del número de operaciones realizadas, muestra un comportamiento positivo de la demanda durante el periodo analizado. Se han llevado a cabo 12 operaciones durante el 1Q2016, frente a las 8 operaciones realizadas en el trimestre anterior (4Q2015).

De las 12 operaciones que se han cerrado durante el periodo analizado, 6 se han realizado en la comarca del Baix Llobregat representando el 50% del total de la contratación. La segunda zona que más operaciones ha concentrado ha sido el Barcelonés con 3 operaciones.

La contratación logística durante el primer trimestre se ha concentrado principalmente en la comarca del Barcelonés, con 40.886 m² contratados, lo que representa más el 45,9% de la contratación total.

Gross take-up of logistics space during the first three months of 2016 amounted to 89,004 sqm. These figures represent a decrease of 56.4% compared to the same period last year (1Q2015), and an increase of 71.3% with respect to the previous quarter (4Q2015).

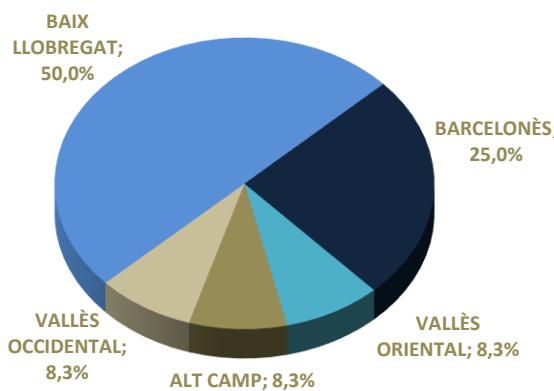
The analysis of the number of transactions shows a very positive demand performance during the period studied. 12 transactions were carried out during 1Q 2016, compared to the 8 transactions registered in the previous quarter (4Q 2015).

Out of the 12 transactions that were signed during the period analysed, 6 of them account for 50% of the total take-up, and are located in the Region of Baix Llobregat. The area with the second most transactions was located in Barcelonés, with 3 transactions.

The accumulated take-up in the first quarter was mainly concentrated in the Region of Barcelonés, involving a surface area of 40,886 sqm, which represents more than 45.9% of the total take-up.

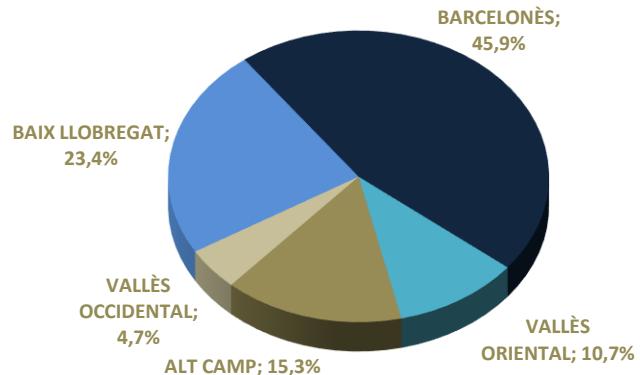
Take-up by regions

Number of transactions (in %)



Take-up by regions

Floor space (in % of sqm)



Headlines

- La contratación logística del primer trimestre (1Q 2016) se ha incrementado en un 71,3 % respecto al 4Q 2015
- El interés en promoción logística contrasta con la escasez de oferta de suelo
- Continua el interés inversor por el mercado logístico de Cataluña.

Headlines

- The logistics take-up during the first quarter (1Q 2016) represents an increase of 71.3 % compared to 4Q 2015
- The interest in logistics development contrasts with the scarcity of land supply
- The investment interest continues in the Catalonia logistics market

Barcelona

Las operaciones más relevantes por volumen de superficie contratada han sido dos operaciones realizadas en el polígono ZAL II de Barcelona, con 18.000 m² y 15.386 m². Por otro lado, cabe destacar la firma de una operación de 13.588 m², en el polígono industrial Les Arenelles, perteneciente a la comarca "Alt Camp".

El mercado de inversión logístico en Barcelona y su área de influencia sigue siendo muy atractivo para los inversores, presentando en la actualidad un problema de escasez de oferta de activos en rentabilidad de calidad a la venta. No obstante, y a pesar de dicha escasez hay diversas operaciones en curso que hará que mejoren los volúmenes de inversión en los próximos meses.

The most significant transactions by volume of surface area were two transactions in the ZAL II Industrial Estate of Barcelona, involving a transaction of 18,000 sqm, and another one with 15,386 sqm. On the other hand, it is worth highlighting the signing of 13,588 sqm, in the Les Arenelles Industrial Estate, which belongs to the Region of "Alt Camp".

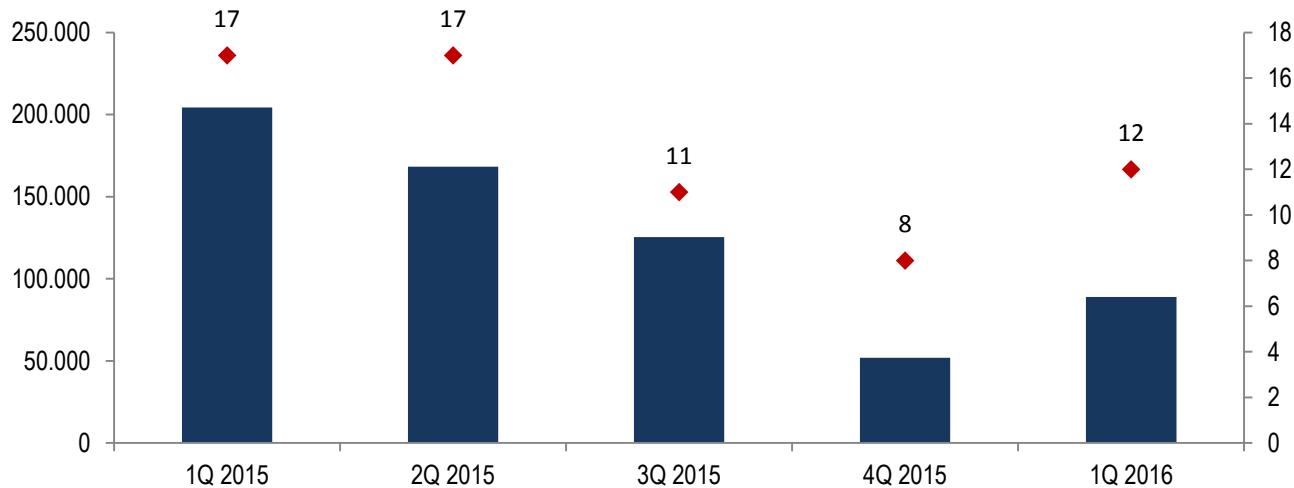
The logistics investment market of Barcelona and its catchment area remains very attractive for investors. However, despite the scarcity of income-generating quality product, there are several ongoing transactions which will contribute to the growth of investment volumes in the coming months.



Evolución trimestral de la absorción logística y número de operaciones

Quarterly evolution in the logistics take-up and number of transactions

12 operaciones 1Q2016 – 12 deals 1Q2016



La cifra de contratación acumulada durante el primer trimestre 2016 alcanza los 89.004 m²

The total accumulated take-up during the first quarter of 2016 reaches 89,004 sqm



Algunos de nuestros principales proyectos logísticos en Madrid y Barcelona: Some of our main logistics projects in Madrid and Barcelona:

■ **Plataforma Logística, Getafe**

Complejo Logístico en alquiler con una superficie total disponible de 40.000 m², formado por seis módulos.

Logistics Platform, Getafe

Logistics complex to let comprising six modules with a total available surface area of 40,000 sqm.

■ **Parque Logístico Ciempozuelos**

Parque Logístico en alquiler de 78.053 m². Superficie actualmente disponible en alquiler 8.784 m²

Logistics Park Ciempozuelos

Logistics Park to let with a surface area of 78,503 sqm. Currently available 8.784 sqm

■ **Parque Logístico, Azuqueca de Henares**

Parque Logístico en alquiler con una superficie de 21.543 m². Superficie disponible 10.415 m²

Logistics Park, Azuqueca de Henares

Logistics Park to let with a total surface area of 21,543 sqm. Available 10,415 sqm

■ **Proyecto Logístico en Cabanillas del Campo, Guadalajara**

Nave en alquiler con una superficie de 13.200 m² y con posible división en dos módulos

Logistics Project in Cabanillas del Campo, Guadalajara

Warehouse to let with a surface area of 13,200 sqm with possible division into two modules

■ **Plataforma Logística Getafe**

Plataforma Logística de 21.000 m² en alquiler ubicada en C.L.A. (Centro de Abastecimiento Logístico)

Logistics Platform Getafe

21,000 sqm of logistics platform to let located in C.L.A. (Logistics Supply Center)

■ **Plataforma Logística, Castellbisbal**

Complejo Logístico en alquiler de 28.000 m²

Logistics Project, Castellbisbal

Logistics complex to let with a surface area of 28,000 sqm

■ **Parque logístico en Mas Blau, El Prat de Llobregat**

Parque Logístico en alquiler con una superficie de 16.200 m². Superficie disponible 4.866 m²

Logistics Park in Mas Blau, El Prat de Llobregat

Logistics park to let with a surface area of 16,200 sqm. Available 4,866 sqm

■ **Plataforma Logística, Sant Esteve Sesrovires**

Complejo Logístico en alquiler compuesto por una nave de 16.554 m²

Logistics Platform, Sant Esteve Sesrovires

Logistics complex to let consisting of a warehouse of 16,554 sqm

■ **Plataforma Cross – Docking en Barberá del Vallés.**

Plataforma Logística - Cross Docking de 8.679 m² en Barberá del Vallés

Cross – Docking Platform in Barberá del Vallés.

Logistics platform – cross docking with a surface area of 8,679 sqm in Barberá del Vallés

■ **Parque Logístico Constantí**

Complejo Logístico en alquiler con una superficie de 42.000 m²

Parque Logístico Constantí

Logistics complex to let with a surface area of 42,000 sqm

■ **Parque Logístico en Fogars de la Selva**

Complejo Logístico en alquiler de 15.000 m²

Logistics Park in Fogars de la Selva

Logistics complex to let with a surface area of 15,000 sqm

Si necesita ampliar información:
For further information, please contact:

Antonio Montero

Director Nacional Logística

Head of Logistics

antonio.montero@aguirrenewman.es

Aitor Álvarez

Director Logística Madrid

Director – Madrid

aitor.alvarez@aguirrenewman.es

Gloria Valverde

Directora Logística Barcelona

Director – Barcelona

gloria.valverde@aguirrenewman.es

Román García-Serrano

Director de Inversiones

Head of Investment

roman.gacia-serrano@aguirrenewman.es

Pelayo Barroso

Director Research

Head of Research

pelayo.barroso@aguirrenewman.es

**AGUIRRE
NEWMAN**

EUROMONEY
REAL ESTATE
AWARDS
2015

