

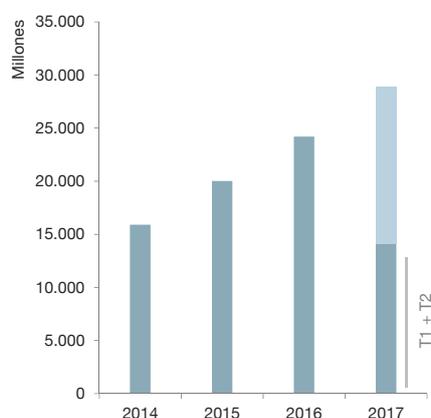
SNAPSHOT LOGÍSTICA

1er TRIMESTRE 2018

MERCADO DE USUARIOS MADRID Y BARCELONA

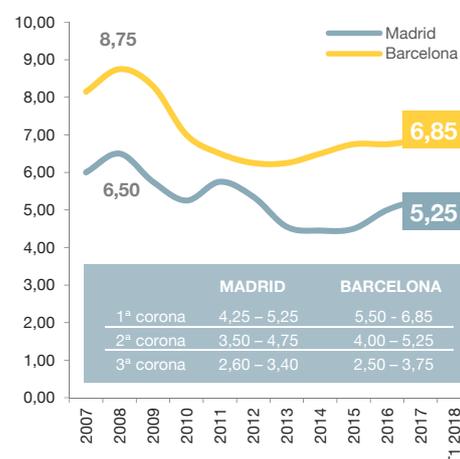
- La contratación logística en Madrid ha alcanzado los casi 225.000 m² en el 1er trimestre del año, un 18% superior al mismo trimestre del año anterior. En Barcelona, el take-up superó los 180.000 m², un 44% más que el mismo periodo de 2017.
- Inversiones Montepino ha sido el propietario que ha realizado las dos mayores operaciones del trimestre, siendo la mayor de ellas, de 80.000 m², protagonizada por un operador de e-Commerce.
- Más del 60% de la superficie contratada ha tenido lugar en la tercera corona siguiendo con la tendencia alcista de los últimos años.
- La rentas *prime* se han mantenido estables tanto en Madrid como en Barcelona, continuando en 5,25 €/m²/mes en la capital y en 6,85 €/m²/mes en la ciudad condal.

GRÁFICO 1
Volumen de negocio e-Commerce España



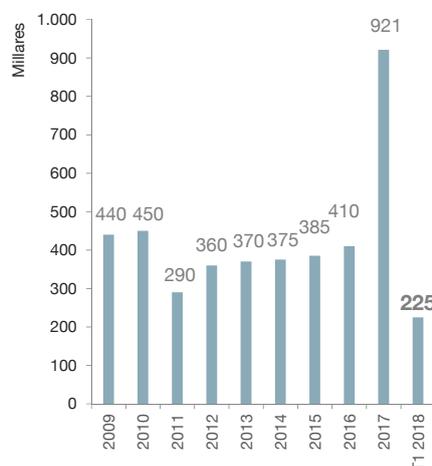
Fuente: CNMC | últimos datos disponibles hasta T2 2017. Resto de 2017 basado en estimación propia.

GRÁFICO 2
Evolución de las rentas *prime* €/m²/mes. 2007 - T1 2018



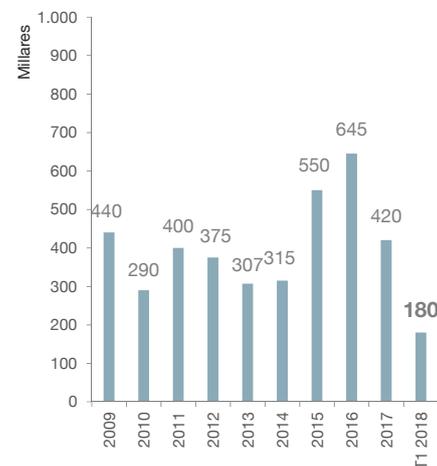
Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 3
Evolución de la absorción Madrid. 2009 - T1 2018



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 4
Evolución de la absorción Barcelona. 2009 - T1 2018



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 5
TOP3 | transacciones de ocupación Mercado de Madrid. T1 2018

OPERADOR DE ECOMMERCE | TOLEDO

80.000 m²

LUIS SIMÕES | MARCHAMALO, GUADALAJARA

31.450 m²

CONFIDENCIAL | ALOVERA, GUADALAJARA

17.750 m²

TASA DE DISPONIBILIDAD

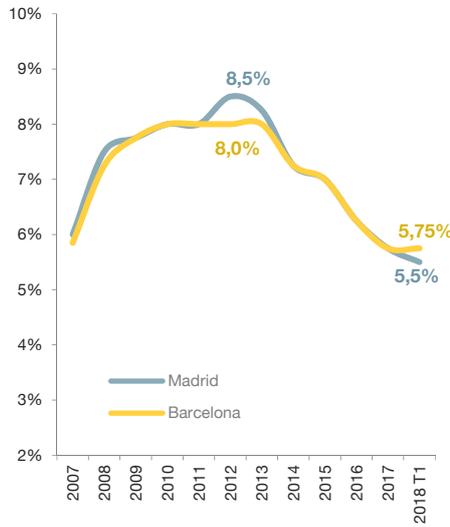
MADRID: 4,25%

BARCELONA: 3,5%

MERCADO DE INVERSIÓN

- La inversión logística directa e indirecta en el primer trimestre del año se ha situado por encima de los 350 millones de euros.
- La continuada falta de oferta de calidad ha despertado el interés de los inversores por proyectos logísticos en enclaves estratégicos. En Madrid hay previstos cerca de 2 millones de metros cuadrados hasta finales de 2019.
- La falta de producto logístico *prime* disponible en el mercado continua animando a los inversores a llevar a cabo operaciones *forward funding*.
- La *yield* para Madrid se establece en 5,5% y en Barcelona se mantiene en 5,75%, aún por encima de otras ciudades europeas y de otras alternativas de inversión.

GRÁFICO 6
Evolución de la rentabilidad *prime*
2007- T1 2018



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 7
Rentabilidades *prime* europeas
Últimos datos disponibles

Ciudad	YIELD
Bruselas	5,50
Londres	4,00
Ámsterdam	5,00
Fráncfort	4,50
Berlín	4,50
París	5,00
Dublín	5,25

Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 8
TOP3 | transacciones de inversión
T1 2018

PLATAFORMAS LOGÍSTICAS DIA

(SALE & LEASEBACK) (SABADELL, MEJORADA DEL CAMPO Y DOS HERMANAS)
VENDE: DIA | COMPRA: BLACKSTONE

90 M€ | 818 €/m²

PROYECTO PAVASAL (MADRID)

VENDE: PAVASAL | COMPRA: INVESCO

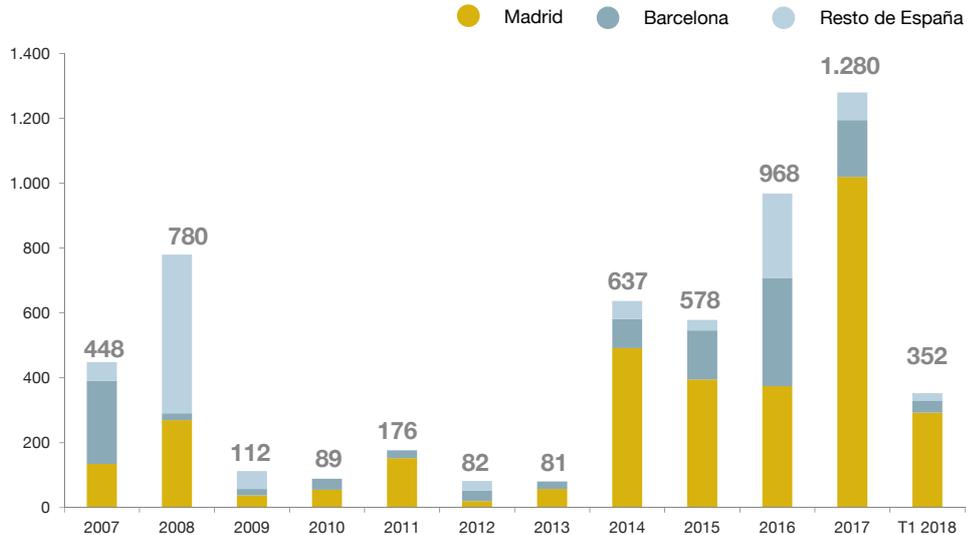
80,3 M€ | 730 €/m²

DESARROLLO EN LOS GAVILANES

(GETAFE, MADRID)
VENDE: GRUPO MCA | COMPRA: PALM CAPITAL

60,78 M€ | 715 €/m²

GRÁFICO 9
Evolución de la inversión en logística
Millones de euros



Fuente: Knight Frank Research



RESEARCH

James Cowper-Coles

Consultor Capital Markets
James.Cowper-Coles@es.knightfrank.com
+34 600 919 105

Rosa Uriol

Directora de Research
Rosa.Uriol@es.knightfrank.com
+34 600 919 114

KnightFrank.es

Aviso importante © Knight Frank España, S.A.U. 2018

El presente informe se publica a efectos meramente informativos, sin por ello animar al lector a confiar en la información contenida en el mismo. Si bien se han observado los parámetros más estrictos a la hora de preparar la información, el análisis, las opiniones y las previsiones presentadas en este informe, Knight Frank España, S.A.U. no asume responsabilidad alguna por los posibles daños que se deriven del uso, dependencia o referencia al contenido de este documento. Cabe señalar que, en calidad de informe general, este documento no refleja necesariamente la opinión de Knight Frank España, S.A.U. sobre un proyecto o inmueble determinado. No se permite la reproducción de este informe —ni en su totalidad ni en parte— sin el consentimiento previo por escrito de Knight Frank España, S.A.U. en relación con la forma y el contenido en el que se presenta el informe. Knight Frank España es una Sociedad Anónima Unipersonal inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con C.I.F. A-79122552. Nuestro domicilio social se sitúa en Suero de Quiñones 34, 28002 Madrid.