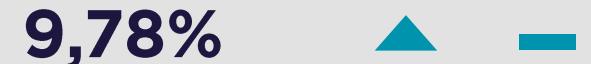




FUNDAMENTALES DE MERCADO

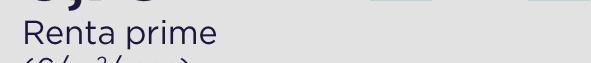
9,78% Var anual Previsión 12 meses



290.000 Absorción T3 2025 (m²)

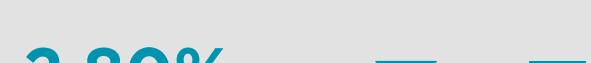


6,75 Renta prime (€/m²/mes)

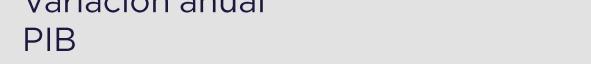


INDICADORES ECONÓMICOS

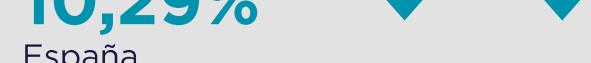
2,80% Var anual Previsión 12 meses



10,29% España Tasa de desempleo



9,01% C.Madrid Tasa de desempleo



Fuente: Instituto Nacional de Estadística & Moody's

2025 RETOS, TOMA DE DECISIONES Y FUNDAMENTALES FUERTES

El año 2025 continúa marcado por un entorno macroeconómico complejo, con la política comercial como uno de los temas más relevantes a nivel global. Aunque la logística era uno de los sectores que podía verse más afectado, ha demostrado una notable solidez. La actividad en Madrid se mantiene dinámica, con niveles de contratación saludables y rentas en ascenso, consolidando la resiliencia del sector, a pesar de la cautela en la toma de decisiones, que afectan más en las contrataciones de mayor volumen, donde cada vez se es más minucioso a la hora de escoger una plataforma logística y refleja la importancia del sector logístico en los últimos años.

La contratación acumulada entre enero y septiembre alcanza los 633.000 m², lo que refleja un mercado activo, aunque con períodos de ajustes, como ya se preveía.

En el tercer trimestre se han registrado más de 290.000 m², lo que supone un incremento trimestral del 100% respecto al T2, debido principalmente al cierre de operaciones XXL. El número de operaciones se mantiene estable, en línea con lo que va de año, lo que evidencia que la actividad sigue siendo sólida y la importancia del cierre de operaciones de gran tamaño en los datos de contratación.

Si se comparan los datos con el mismo periodo de 2024, la contratación se sitúa un 13% por debajo. Este ajuste se explica principalmente por la caída en la superficie media de las operaciones, que ha pasado de 18.475 m² a 12.045 m², debido a la ausencia de operaciones de gran tamaño en el segundo trimestre de 2025. En contrapartida, la primera y segunda corona han ganado protagonismo, concentrando el 56% de la contratación de lo que va de año, lo que refuerza su papel como zona estratégica para la distribución urbana y la logística de proximidad.

En cuanto a la calidad de los activos, la tendencia hacia la máxima calidad y que cumpla, como está sucediendo en la gran mayoría de sectores, los criterios ESG (Environment, Governance & Social), son ya una exigencia en las empresas. De las 36 operaciones por encima de 5.000 m², el 69% se han firmado en activos clase A. Además, el sector de la alimentación, con las demandadas naves adaptables para frío, continúa ganando peso con una demanda cada vez más consolidada en el mercado.

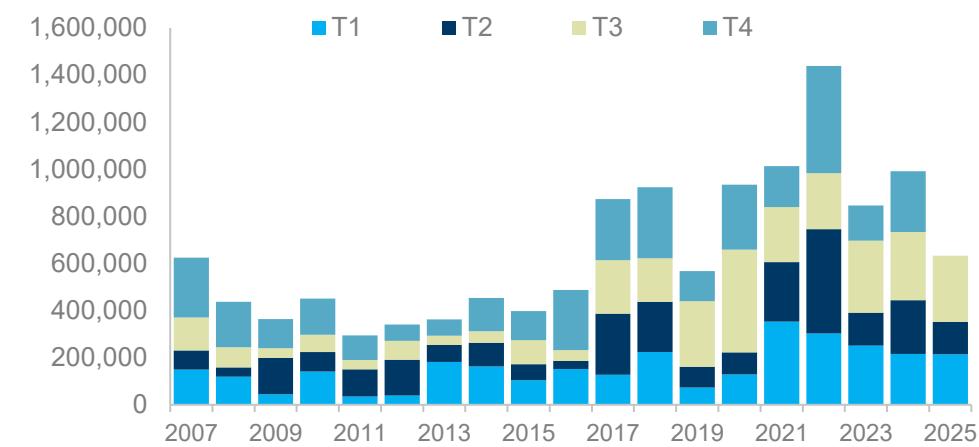
DISPONIBILIDAD Y RENTAS

Las rentas continúan la tendencia alcista, situándose Madrid en niveles cercanos a 5,50 - 6,00 €/m²/mes e impulsadas por la absorción de plataformas de calidad en el mercado.

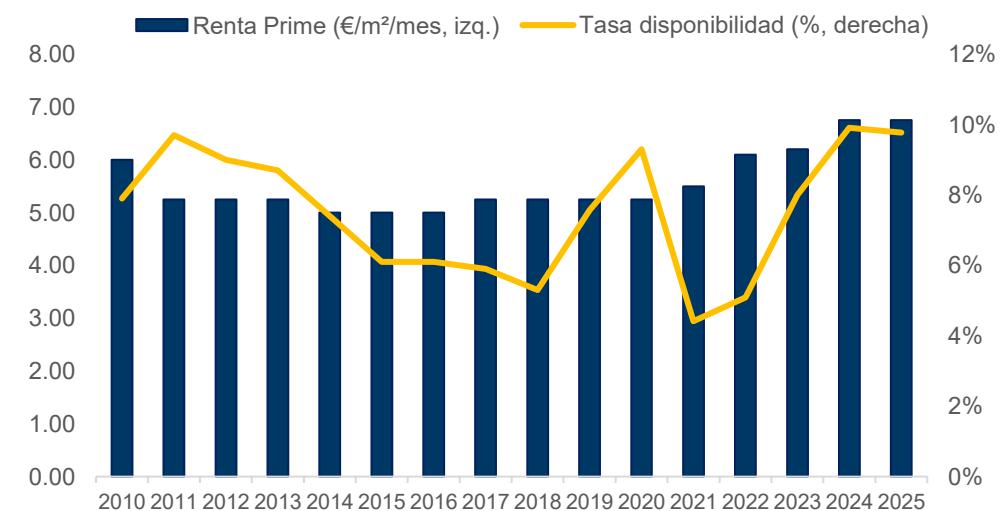
En cuanto a la renta prime, se sitúa en 6,75 €/m²/mes, reflejando el valor del producto bien ubicado y de calidad, especialmente en la primera corona.

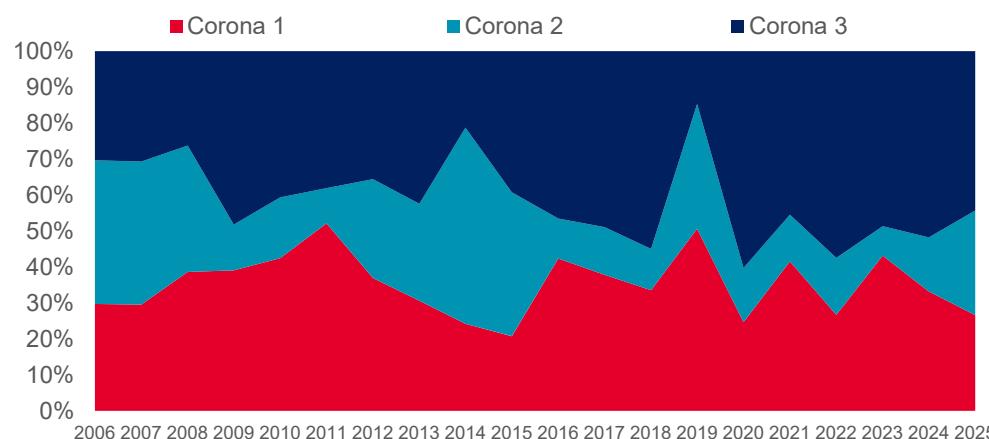
La disponibilidad se ajusta ligeramente a la baja, situándose por debajo del 10%. A pesar del importante incremento de stock de los últimos años, el mercado ha absorbido buena parte de la nueva oferta, lo que sigue evidenciando la fortaleza estructural del sector logístico en Madrid.

ABSORCIÓN POR TRIMESTRE (m²)

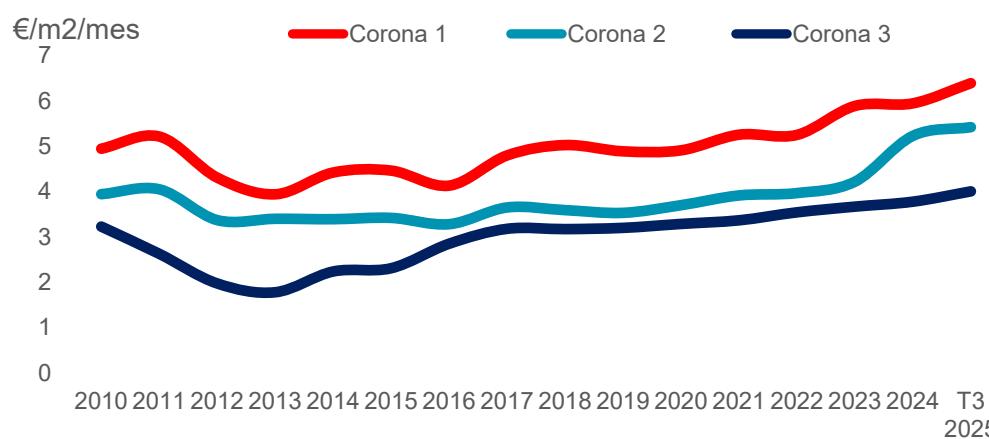


TASA DE DISPONIBILIDAD Y RENTA PRIME

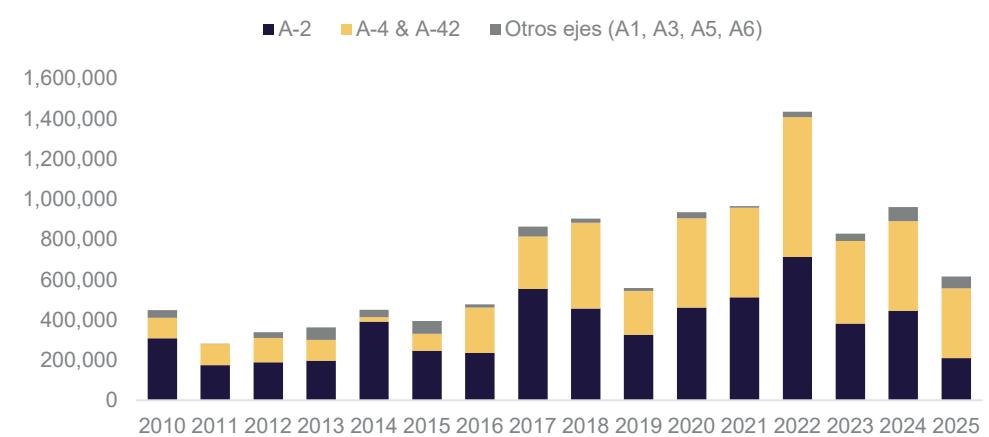


ABSORCIÓN POR CORONA (m²)

EVOLUCIÓN RENTA MEDIA POR CORONAS



TAKE UP POR EJE



LAS CORONAS 2 Y 3 ATRAEN GRANDES DEMANDAS

Si analizamos la demanda por ejes comerciales los dos pulmones principales logísticos de Madrid continúan repartiendo de manera equitativa la demanda con el 87% del total de lo que va de año. Por otro lado, los nuevos proyectos entregados en la primera corona del eje A-3, han impulsado la contratación, dejando de manifiesto el gran interés por estas zonas donde anteriormente no había oferta disponible. Así como también cuatro nuevas firmas en el eje A-1 y eje A-5, han provocado que los ejes principales no superen el 90% del total, como venía pasando durante los últimos 15 meses.

Mientras el Corredor de Henares aglutina el 33% de la contratación y el 42% de las firmas, el Eje A-4 / A-42, ha supuesto el 55% de la contratación y el 38%. Durante lo que va de año ha destacado la zona de Illescas y alrededores, enclave esencial de plataformas XXL, con firmas por encima de 25.000 m², destacando la firma por parte de FM Logistics de un proyecto Llave mano de 60.000 m², así como la firma de 22.000 m² de Bigmat en la nave de GLP/ARES. Más cercano al área metropolitana, Getafe continúa con su gran dinamismo de los últimos 9 meses y cierra el tercer trimestre con 3 firmas más.

Destacar también, la contratación en Madrid (Eje A-3), que desde 2023 se ha reactivado con la absorción de las nuevas plataformas en Polígonos como la Atalayuela en Vallecas o Vicálvaro. En 2025 se han firmado ya 27.000 m², lo que supone situarse ya como tercer mejor año desde 2015 y con expectativas de superar el 2024, donde se firmaron más de 54.000 m².

Si analizamos la demanda por coronas logísticas, los datos corroboran la continuidad de la inercia del cierre de 2024. La toma de decisiones de las compañías con mayores necesidades de superficie, juegan un papel crucial en la absorción. La corona más afectada por estos timing, en su gran mayoría si sitúan en la tercera corona, la cuál se ve más afectada en determinados trimestres.

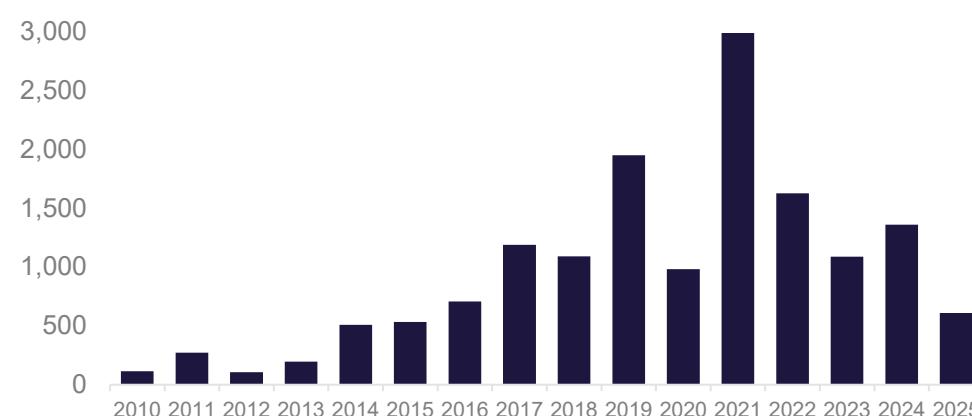
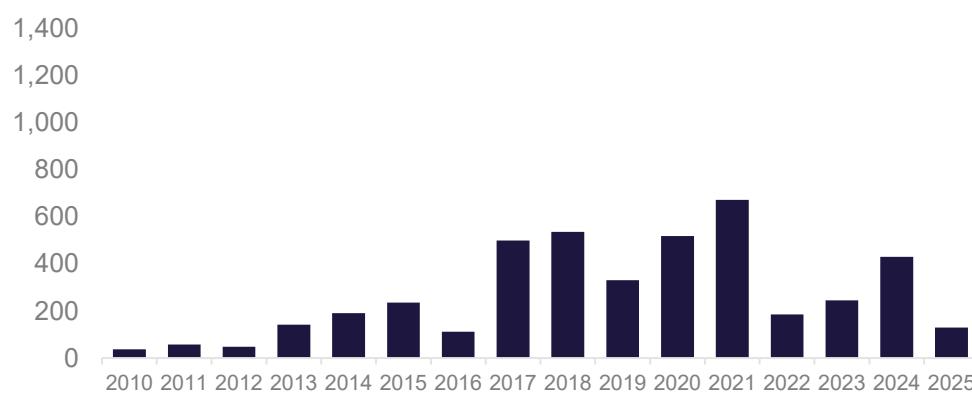
La tercera corona, aglutina el 44% de la absorción con mas de 280.000 m² y a falta del último trimestre se sitúa lejos de los 500.000 m² firmados en todo 2024. Si solo tenemos en cuenta el número de operaciones sí estamos cerca de los 22 contratos que se firmaron el año anterior.

La segunda corona, sin embargo, continúa con el impulso positivo de los últimos trimestres superando ya todo 2024 con 184.000 m² en 16 operaciones. Destaca el Eje A-2 como la zona más demandada con un 56% de las firmas, con especial atención a San Fernando de Henares y Torrejón de Ardoz. Durante el tercer trimestre destacan 2 operaciones de gran volumen, como la firma de Hilti en San Fernando de 13.000 m² o MoldTrans con 10.600 m² en Torrejón de Ardoz.

Por último, la primera corona cierra el tercer trimestre del 2025 con casi 170.000 m² distribuidas en 28 operaciones. Se espera que, para el cierre del año continúe con el dinamismo de módulos de entre 2.500 - 5.000 m², absorbiendo las nuevas plataformas que van saliendo al mercado de esta tipología y que tienen gran demanda por parte de grandes empresas que buscan tener pequeños focos logísticos en la primera corona.

OUTLOOK

- A falta de los últimos 3 meses del año, los datos refutan la tendencia positiva del 2024. Tras un tercer trimestre por encima de los 280.000 m² el cierre de año se espera según lo pronosticado para 2025.
- Desde inicios de 2025, la nueva política comercial de Estados Unidos a creado alertas que pueden hacer retrasar decisiones e inversiones a la espera de una nueva estabilidad.
- Desde Cushman & Wakefield las expectativas para 2025 serán al menos situarnos en los mismos números que 2024 con la vista puesta en un segundo trimestre del cual dependerá mucho la imagen final del año. Por otro lado, aunque la contratación pueda verse afectada por el entorno macro, las rentas y el apetito inversor continuaran sin duda alza.
- De esta manera en 2025 se espera estar en el entorno de los 950.000 m², impulsado por retailers, operadores dedicados al e-commerce, y el sector de la alimentación que está apostando también por la autopromoción en algunas plazas.

INVERSIÓN LOGÍSTICA EN ESPAÑA(€m)**INVERSIÓN LOGÍSTICA EN MADRID(€m)****INVERSIÓN**

A pesar de la incertidumbre macroeconómica provocada por los conflictos geopolíticos y las políticas arancelarias de Trump, uno de los sectores que más interés sigue despertando entre los inversores junto con el mercado del living es el sector de la logística gracias a sus fundamentales y las sinergias con diferentes sectores económicos.

Tras unos años en los que la tendencia de los inversores fue buscar más allá de las localizaciones principales acaparando más del 50% del volumen, la actividad en la el 2025 sigue los pasos de los últimos meses del 2024, reactivándose en Madrid y Barcelona. No obstante, cabe destacar, que el mercado de inversión continúa muy activo en áreas como Valencia, Málaga o Zaragoza. La Comunidad de Aragón, además, está siendo foco de gran inversión en centros de datos.

El sector logístico industrial cierra el tercer trimestre el año con cifras similares al mismo periodo del año anterior, superando los 1.000 €M. Destacan, la compra por parte de Mapletree de un portfolio de Blackstone, varias compras de Sagax por todo el territorio nacional, el reciente portfolio en Madrid adquirido por P3 Logistics, así como el dinamismo en los “Sale & Lease back” fórmula interesante para focos no principales. Para 2025 se espera que la tendencia positiva en el sector logístico impulse en paralelo el cierre de operaciones de inversión en curso de un sector en crecimiento.

Hasta el tercer trimestre de 2025, destacan en Madrid grandes operaciones de inversión, una de ellas la venta de Merlin Properties de una nave en San Fernando de Henares a Aberdeen por un valor cercano a los 20M€, las ventas de las plataformas de Hines en Vallecas por más de 50 M€ así como las compras de BlackRock en Coslada por un importe cercano a 20 M€ o la compra por parte de Arkea REIM del centro logístico de los Supermercados Día en Getafe.

La salida a mercado de varios proyectos y portfolios Core han reactivado el cierre de operaciones de los fondos con este tipo de capital, tendencia que ya se ha empezado a materializar en operaciones durante 2025 y se espera continúe a lo largo del 2026, año clave en el sector inmobiliario.

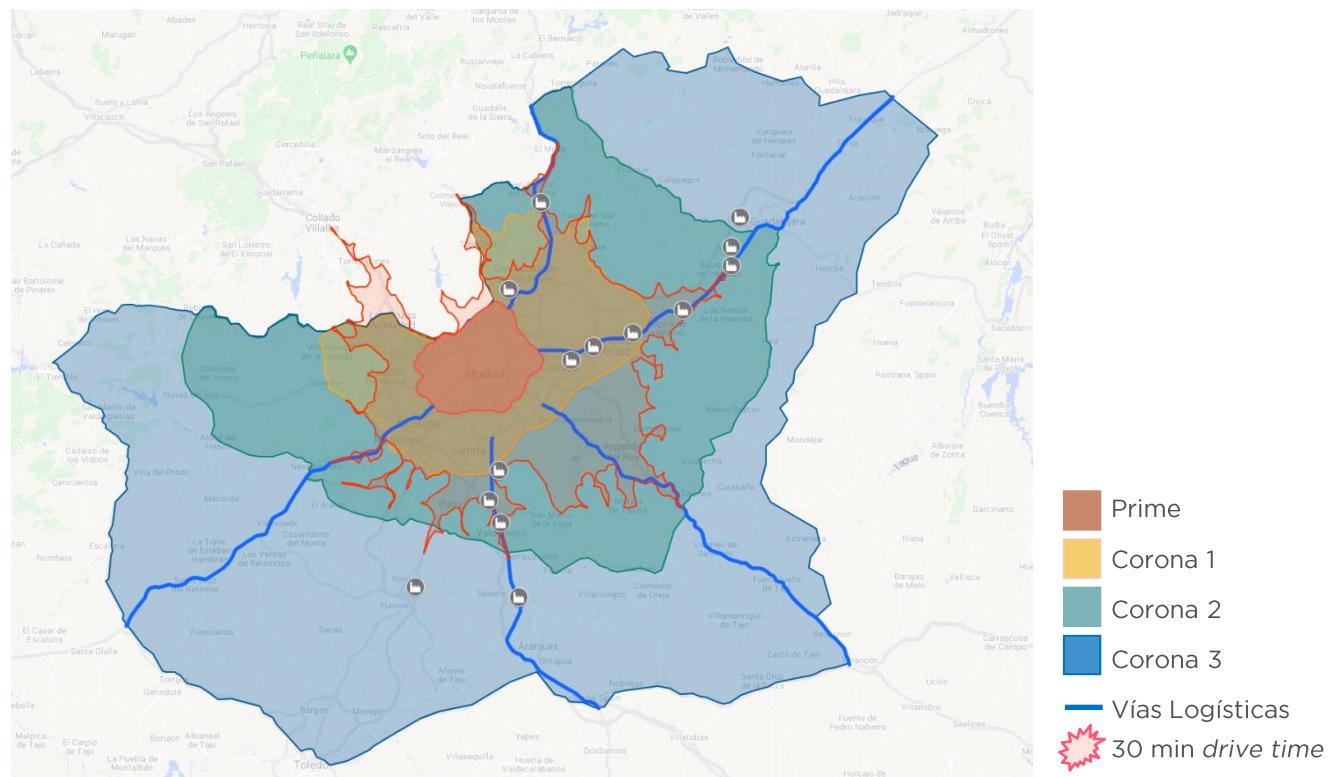
Por último, en cuanto a las rentabilidades, a lo largo de 2023 se han visto descompresiones de entre 45 y 75 puntos básicos en las diferentes tipologías de activo debido a las subidas en los tipos de interés, lo que ha provocado un desajuste entre las rentabilidades exigidas en los compradores y los precios en los vendedores. En 2024 con el cierre de año, se empezó a producir el efecto contrario tras los ajustes a la baja en los tipos de interés, tendencia que a lo largo de 2025 parece mantenerse estable a expensas de las políticas monetarias y macroeconómicas.

Para el cierre del tercer trimestre de 2025, la rentabilidad prime se ha mantenido tras el ligero ajuste del anterior trimestre, con un sentimiento de compresión de cara al cierre de año donde podría situarse incluso por debajo del 5%.

RENTABILIDAD PRIME

5,00%

MAPA DEL MERCADO LOGÍSTICO DE MADRID



PRINCIPALES OPERACIONES EN T3 2025

| LOCALIZACIÓN | CORONA / EJE | INQUILINO | AREA (m ²) | TIPO |
|----------------------|--------------|-------------|------------------------|----------|
| Numancia de la Sagra | 3 / A-42 | FM Logistic | 60.000 | Alquiler |
| Pinto | 2 / A-4 | Sonepar | 30.160 | Alquiler |
| Illescas | 3 / A-42 | Grupo CAT | 25.491 | Alquiler |

*Renovaciones no incluidas en las estadísticas

PRINCIPALES PROYECTOS ENTREGADOS EN 2025

| LOCALIZACIÓN | CORONA / EJE | INQUILINO PRINCIPAL | AREA (m ²) | PROPIETARIO |
|--------------|--------------|---------------------|------------------------|------------------|
| Ontígola | 1 / A-2 | Inditex | 80.000 | Logistik Service |
| Getafe | 1 / A-4 | - | 50.654 | NewDok |
| Chiloeches | 1 / M-40 | Ontime | 49.000 | Dunas Capital |

PRINCIPALES OPERACIONES DE INVERSIÓN EN T3 2025

| LOCALIZACIÓN | CORONA / EJE | COMPRADOR | VENDEDOR | AREA (m ²) | PRECIO (M€) |
|--------------|--------------|--------------|----------------|------------------------|-------------|
| Madrid | Madrid | P3 Logistics | Abrdn European | 122.000 | 163 |
| Coslada | 1 A-2 | BlackRock | Montepino | 14.000 | 18 |

PERE MORCILLO

Partner

Business Space Logistics - Spain

pere.morcillo@cushwake.com

VÍCTOR MANRIQUE

Senior Analyst

Research & Insight Spain

victor.manrique@cushwake.com

MARTA ESCLAPÉS

Partner

Head of Research Iberia - Research & Insight Spain

marta.esclapes@cushwake.com

UNA PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma global líder en servicios de real estate, para ocupantes y propietarios del sector, que cuenta con alrededor de 52.000 de empleados en más de 400 oficinas y 60 países. En 2024, la empresa reportó ingresos de \$9,4 mil millones en sus servicios principales de asset management, facilities, leasing, capital markets, valuation y otros servicios. Basada en el propósito de Better Never Settles, la compañía recibe numerosos reconocimientos del sector por su cultura y su compromiso con la diversidad, la equidad y la inclusión (DEI), así como también el medio ambiente, la sociedad, la gobernanza (ESG) y más. Para más información, visite: www.cushmanwakefield.com.

En España, donde Cushman & Wakefield tiene más de 35 años de experiencia, la compañía abarca toda la geografía española. Las sedes están ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6º) y Barcelona (Passeig de Gràcia, 56, 7º), con un equipo multidisciplinar de más de 370 profesionales. Para obtener más información, visite //www.cushmanwakefield.es o siga a @CushWakeSPAIN en Twitter.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CWK's securities.

You should not purchase or sell securities—of CWK or any other company—based on the views herein. CWK disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CWK as well as against CWK's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.



FUNDAMENTALES DE MERCADO

| | Var anual | Previsión 12 meses |
|---|--------------|-----------------------|
| 5,00% Tasa de disponibilidad | ▼ | ▼ |
| 101.000 Absorción T3 2025 (m ²) | ▲ | — |
| 8,75 Renta prime (€/m ² /mes) | ▲ | ▲ |

INDICADORES ECÓNICOS

| | Var anual | Previsión 12 meses |
|--|--------------|-----------------------|
| 2,80% Variación anual en el PIB | ▼ | — |
| 10,29% España Tasa de desempleo | ▼ | ▼ |
| 8,90% Barcelona Tasa de desempleo | ▼ | ▼ |

Fuente: Instituto Nacional de Estadística & Moody's

LA CONTRATACIÓN CONTINUA SU ESCALADA EN 2025

En un momento en que los aranceles se han convertido en uno de los temas más relevantes a nivel global, la logística era uno de los sectores que podía verse más afectado. Sin embargo, hasta ahora ha demostrado una notable solidez. Los datos de 2025 confirman que la actividad se mantiene dinámica, con niveles de contratación saludables y rentas en ascenso.

En el caso de Barcelona, el sector logístico continúa beneficiándose de su posición estratégica como puerta de entrada del comercio internacional, gracias a la conectividad del Puerto de Barcelona, uno de los principales hubs del Mediterráneo. Esta infraestructura, junto con una red de transporte consolidada y un tejido industrial diversificado, refuerza el atractivo de la región para operadores nacionales e internacionales.

En el primer semestre del 2025 se mejoró un 32% la contratación respecto al mismo periodo del año anterior. Tras un inicio de año alto en cifras, el tercer trimestre ha sufrido un ligero ajuste. Entre los meses de julio y septiembre se han firmado 9 operaciones por un valor total de 101.000 m² lo que supone un descenso del 47% en el número de contratos y del 60% en superficie con respecto al tercer trimestre del año anterior. Trimestre que superó los 254.000 m² de superficie contratada. Destaca durante este trimestre, la firma de Normal en la tercera corona con el alquiler de más de 39.000 m².

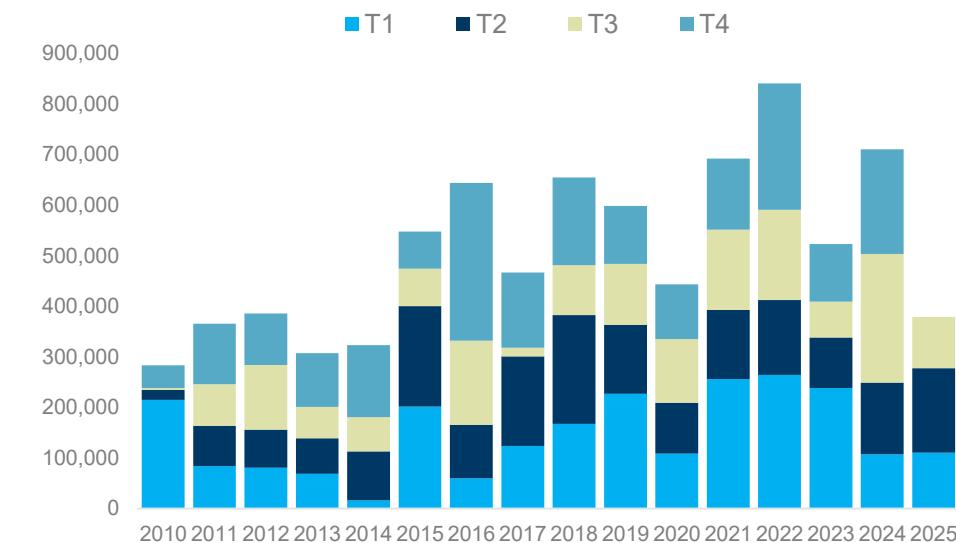
El stock logístico, tanto en Madrid como en Barcelona, se ha incrementado en los últimos 5 años con naves de nueva construcción y calidades muy altas, capaces de dar respuesta a las nuevas exigencias de los operadores, tanto en términos de eficiencia medioambiental como de tecnología. Cada vez más la tendencia en la demanda es la de moverse hacia activos de máxima calidad y que cumplan, como sucede en otros sectores, los criterios de ESG. De las 25 operaciones firmadas de lo que va de 2025 por encima de los 5.000 m², el 65% se han firmado en activos clase A, de máxima calidad.

DISPONIBILIDAD Y RENTAS

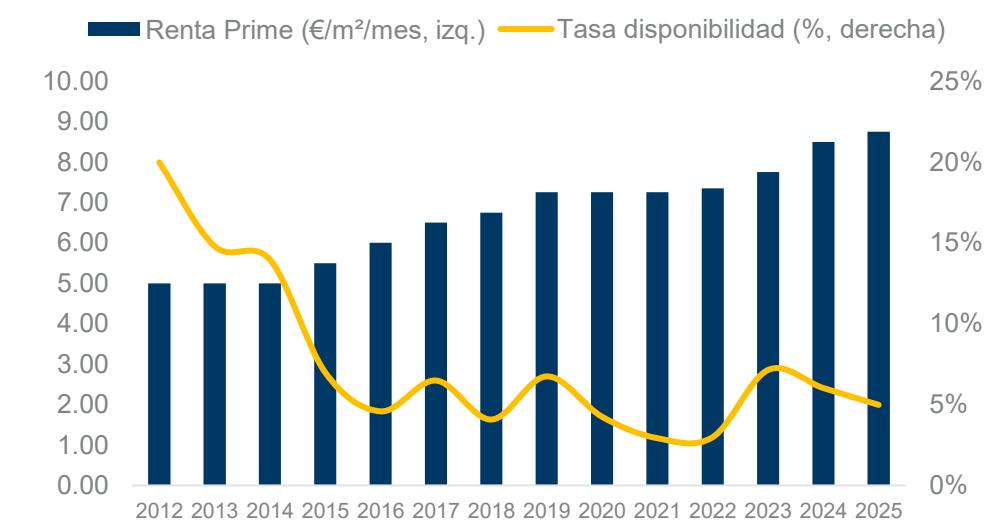
La disponibilidad se mantiene estable en el 5,0%, lo que indica un buen equilibrio entre oferta y absorción, especialmente si se tiene en cuenta el incremento del stock en los últimos años. En los últimos 18 meses, el parque logístico se ha incrementado en más de 800.000 m², superando ya los 9.500.000 m², lo que refuerza la capacidad del mercado para absorber nueva oferta sin generar tensiones de sobreoferta.

La referencia de renta prime sigue al alza hasta alcanzar los 8,75€/m²/mes, siendo la ZAL la zona de referencia para estos niveles de rentas. En los últimos 18 meses la renta prime se ha incrementado más de un 8%. Como tendencia general, las rentas medias en el mercado logístico de Barcelona continúan recibiendo presiones al alza.

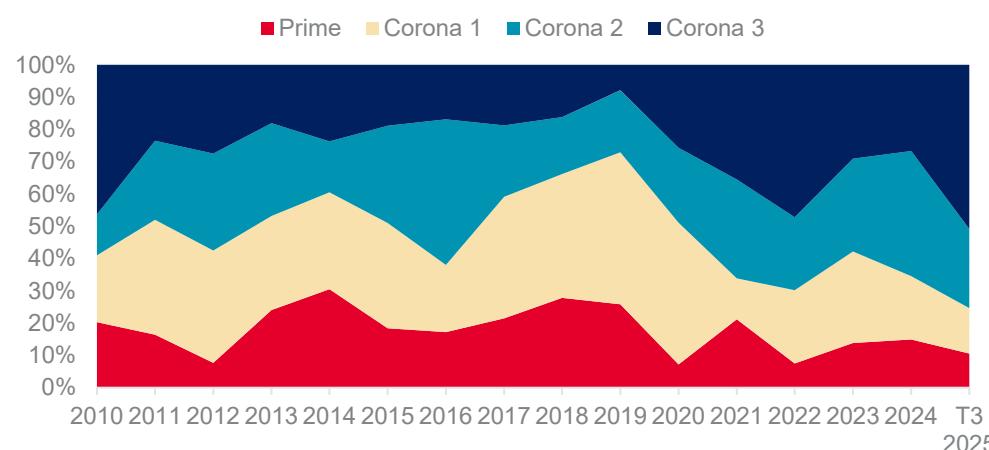
ABSORCIÓN POR TRIMESTRE (m²)



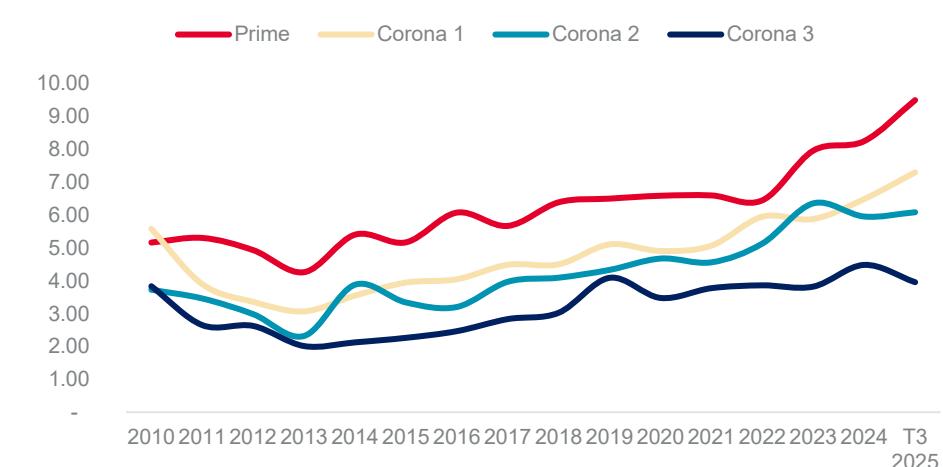
TIENDA DE DISPONIBILIDAD Y RENTA PRIME



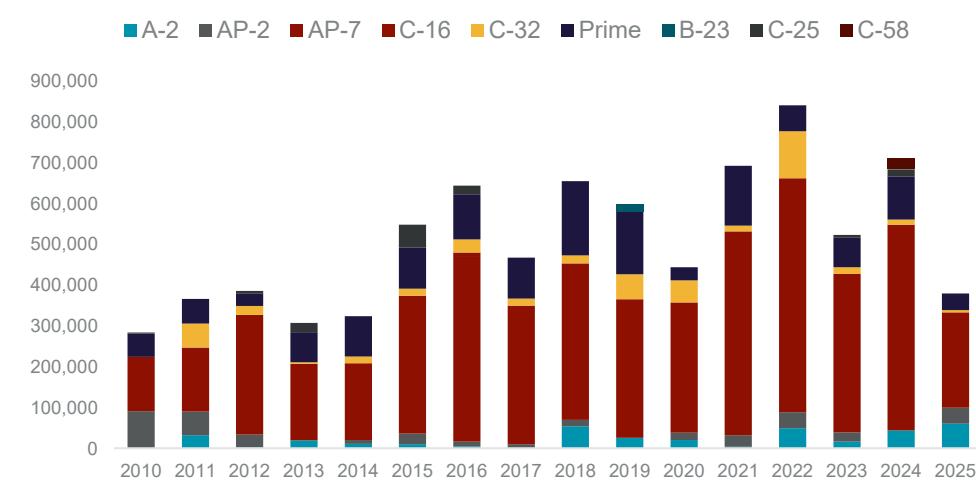
ABSORCIÓN POR CORONAS



EVOLUCIÓN RENTA MEDIA POR CORONA



ABSORCIÓN POR EJES



LAS CORONAS 2 Y 3 RE-AFIRMAN SU VALOR

Si analizamos la absorción de la primera parte del 2025 por coronas, los datos continúan reflejando una consolidación de la tendencia observada en 2024, con una clara predominancia de las coronas 2 y 3 que de manera conjunta aglutinaron a cierre de septiembre más del 75% del take-up total, gracias en gran medida a las operaciones de gran tamaño. La escasa disponibilidad en la corona prime y la primera corona, han provocado un 2025 más tímido en estas áreas más cercanas al área metropolitana. La zona prime ha supuesto alrededor de un 11% de los metros contratados y en cuanto a la corona 1, durante el tercer trimestre se han acelerado las contrataciones con 4 firmas por un total de 35.000 m².

En 2025 ha tenido especial relevancia la tercera corona, que a falta del último trimestre del año ya ha superado en un 2% tl total de la contratación que se firmó en 2024 superando también el total de 2023. En un contexto, además, de disponibilidades decrecientes, lo que acentúa aún más el buen desempeño de esta área. La primera corona y la zona prime cierran el trimestre ajustando aún más la disponibilidad, que ya era muy baja, a niveles prácticamente de rotación.

En cuanto a ejes, en el 2025, la AP-7 sigue siendo el eje preferido actualmente por las compañías para ubicar sus naves, copando la gran mayoría del take-up (+234.000 m²) y de las operaciones firmadas. Este hecho se debe también a la baja disponibilidad en el eje A-2, que pese a ello ha absorbido más de 59.000 m², niveles ya por encima de todo lo contratado en 2024. Este incremento en la contratación en el eje A-2, históricamente logístico, es debido a la aparición de nuevas disponibilidades, que en los últimos meses no estaban en mercado. Además, para los próximos años, la oferta en el eje A-2 se espera que aumente con los nuevos proyectos en el entorno.

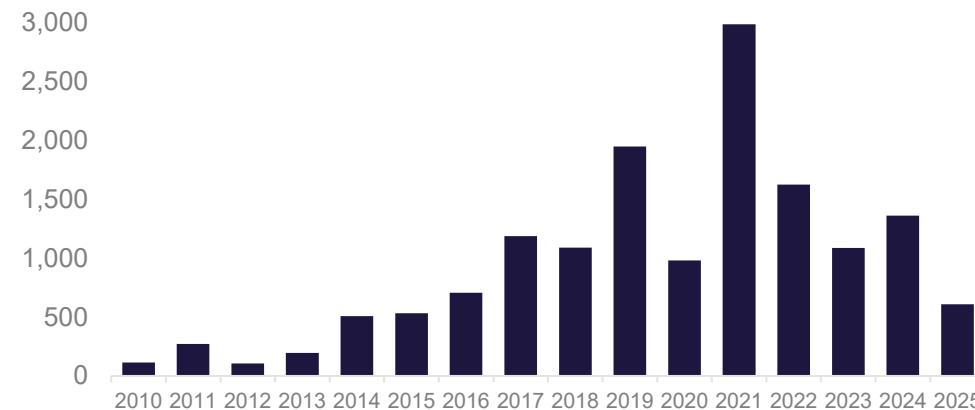
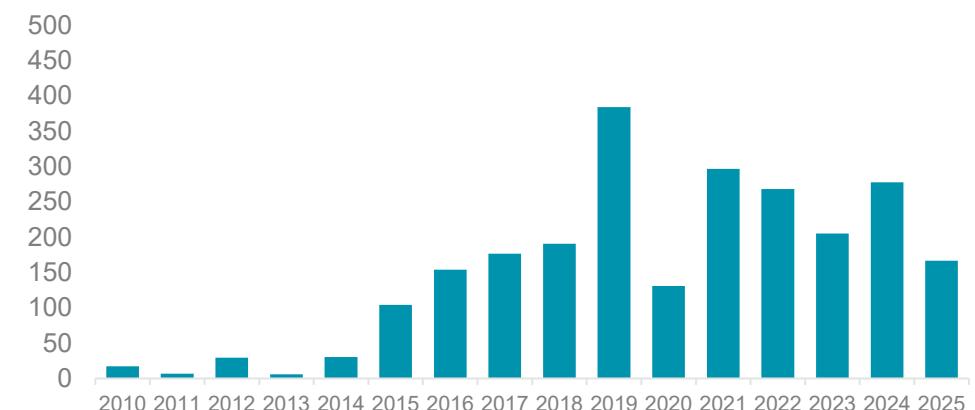
Durante el tercer trimestre del año, han tenido lugar dos operaciones destacables, la firma por parte de Normal, importante player internacional de comercio, con más de 40.000 m² en la tercera corona y otra firma de 19.000 m², firmadas en el eje AP-7 en la primera corona.

Por otra parte, la actividad constructora también ha continuado siendo muy dinámica en los últimos meses. La calidad de las instalaciones logísticas es la primera prioridad de los operadores, después de la ubicación, dependiendo de cuál es el enfoque de su distribución: local, regional o nacional.

Además, España sigue mostrando un importante recorrido y margen de crecimiento en el desarrollo de su infraestructura logística, especialmente si se compara el volumen de mercancías que entran en el territorio con el stock actual. Esta brecha, unida al auge de nuevas demandas como los data centers, está redefiniendo el uso del suelo industrial y logístico. La convergencia entre logística tradicional y economía digital refuerza el papel de España como nodo clave en Europa, tanto para el comercio físico como para el flujo de datos.

OUTLOOK

- Para este 2025, se espera que los niveles de contratación en las diferentes zonas de Barcelona se mantengan en un nivel robusto dados los datos saludables de los fundamentales del mercado.
- El mercado logístico ya cerró el año 2024 con más de 710.000 m² contratados, uno de los mejores de la serie histórica. El mejor arranque en 2025 pronostica otro buen año para el sector. La primera parte de 2025 y la segunda mitad de 2024 viene apoyado, además, por unos fundamentales económicos muy sólidos en la región. El crecimiento del PIB en Cataluña se sitúa a la cabeza de Europa y la tasa de desempleo mantiene desde hace años un fuerte descenso, siendo una de las más bajas de España.
- Ha falta de los últimos 3 meses de 2025 se ha mantenido e incluso superado en algunas coronas las tendencias de contratación del cierre de 2024 lo que augura un año prometedor siempre y cuando, claro está, que los conflictos geopolíticos en general y las políticas arancelarias en particular, no rebasen algunos umbrales que harían de la incertidumbre una fuente de riesgo inasumible para el inversor institucional.

INVERSIÓN LOGÍSTICA EN ESPAÑA(€m)**INVERSIÓN LOGÍSTICA EN BARCELONA(€m)****INVERSIÓN**

A pesar de la incertidumbre macroeconómica provocada por los conflictos geopolíticos y las políticas arancelarias de Trump, uno de los sectores que más interés sigue despertando entre los inversores junto con el mercado del living es el sector de la logística gracias a sus fundamentales y las sinergias con diferentes sectores económicos.

Tras unos años en los que la tendencia de los inversores fue buscar más allá de las localizaciones principales acaparando más del 50% del volumen, la actividad en la el 2025 sigue los pasos de los últimos meses del 2024, reactivándose en Madrid y Barcelona. No obstante, cabe destacar, que el mercado de inversión continúa muy activo en áreas como Valencia, Málaga o Zaragoza. La Comunidad de Aragón, además, está siendo foco de gran inversión en centros de datos.

El sector logístico industrial cierra el tercer trimestre el año con cifras similares al mismo periodo del año anterior, superando los 1.000 €M. Destacan, la compra por parte de Mapletree de un portfolio de Blackstone, varias compras de Sagax por todo el territorio nacional, el reciente portfolio en Madrid adquirido por P3 Logistics, así como el dinamismo en los “Sale & Lease back” fórmula interesante para focos no principales. Para 2025 se espera que la tendencia positiva en el sector logístico impulse en paralelo el cierre de operaciones de inversión en curso de un sector en crecimiento.

Hasta el tercer trimestre de 2025, destacan en Barcelona grandes operaciones de inversión, una de ellas entre Scannell y Generali por valor de 23M€, las compras de Sagax por un importe cercano a los 50 M€ o la compra por parte de Nuveen de una plataforma logística de calidad en la Bisbal del Penedés por un volumen importante.

Desde la segunda parte del 2024 la salida a mercado de varios proyectos y portfolios Core han reactivado el cierre de operaciones de los fondos con este tipo de capital, tendencia que se espera continúe a lo largo del 2025 y 2026, año clave para la inversión en logístico.

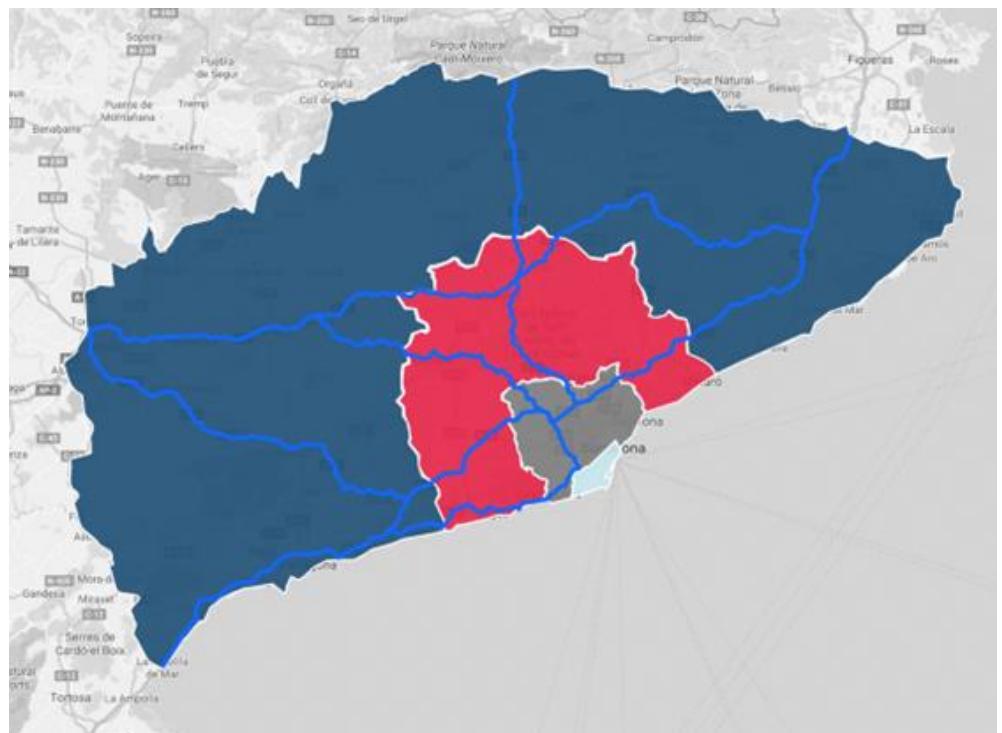
Por último, en cuanto a las rentabilidades, a lo largo de 2023 se han visto descompresiones de entre 45 y 75 puntos básicos en las diferentes tipologías de activo debido a las subidas en los tipos de interés, lo que ha provocado un desajuste entre las rentabilidades exigidas en los compradores y los precios en los vendedores. En 2024 con el cierre de año, se empezó a producir el efecto contrario tras los ajustes a la baja en los tipos de interés, tendencia que a lo largo de 2025 parece mantenerse estable a expensas de las políticas monetarias y macroeconómicas.

Para el cierre del tercer trimestre de 2025, la rentabilidad prime se ha mantenido tras el ligero ajuste del anterior trimestre, con un sentimiento de compresión de cara al cierre de año donde podría situarse incluso por debajo del 5%.

RENTABILIDAD PRIME

5,00%

MAPA DE MERCADO LOGÍSTICO DE BARCELONA



- Prime
- Corona 1
- Corona 2
- Corona 3
- Vías logísticas

PRINCIPALES OPERACIONES EN T3 2025

| LOCALIZACIÓN | CORONA / EJE | INQUILINO | AREA (m ²) | TIPO |
|--------------------------|--------------|------------|------------------------|----------|
| El Pla de Santa Maria | 3 / A-2 | Normal | 40.000 | Alquiler |
| Santa Perpètua de Mogoda | 1 / AP-7 | Mespack | 18.000 | Alquiler |
| Barcelona | Prime | Europastry | 9.000 | Alquiler |
| Barberà del Vallès | 1 / AP-7 | Utilcell | 8.500 | Alquiler |

*Renovaciones no incluidas en las estadísticas

PRINCIPALES PROYECTOS ENTREGADOS EN 2025

| LOCALIZACIÓN | CORONA / EJE | INQUILINO PRINCIPAL | AREA (m ²) | PROPIETARIO |
|-----------------------|--------------|---------------------|------------------------|----------------------------|
| Lliçà d'Amunt | 2 / AP-7 | - | 9.279 | Kefren Capital Real Estate |
| Sant Fruitós De Bages | 3 / C-25 | - | 32.113 | P3 Logistic Parks |

PRINCIPALES OPERACIONES DE INVERSIÓN EN 2025

| LOCALIZACIÓN | REGIÓN | COMPRADOR | VENDEDOR | AREA (m ²) | PRECIO (M€) |
|-----------------------|-----------|----------------------|--------------|------------------------|--------------|
| La Bisbal del Penedés | Barcelona | Nuveen Real Estate | Confidencial | 41.200 | Confidencial |
| Polinyà | Barcelona | Fidelity Real Estate | Abrdn | 13.907 | 17.2 |
| Palau de Plegamans | Barcelona | Sagax | Axa | 35.000 | 22.9 |

PERE MORCILLO

Partner
Business Space Logistics - Spain
pere.morcillo@cushwake.com

VÍCTOR MANRIQUE

Senior Analyst
Research & Insight Spain
victor.manrique@cushwake.com

MARTA ESCLAPÉS

Partner
Head of Research Iberia - Research & Insight Spain
marta.esclapes@cushwake.com

UNA PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma global líder en servicios de real estate, para ocupantes y propietarios del sector, que cuenta con alrededor de 52.000 de empleados en más de 400 oficinas y 60 países. En 2024, la empresa reportó ingresos de \$9,4 mil millones en sus servicios principales de asset management, facilities, leasing, capital markets, valuation y otros servicios. Basada en el propósito de Better Never Settles, la compañía recibe numerosos reconocimientos del sector por su cultura y su compromiso con la diversidad, la equidad y la inclusión (DEI), así como también el medio ambiente, la sociedad, la gobernanza (ESG) y más. Para más información, visite: www.cushmanwakefield.com. En España, donde Cushman & Wakefield tiene más de 35 años de experiencia, la compañía abarca toda la geografía española. Las sedes están ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6º) y Barcelona (Passeig de Gràcia, 56, 7º), con un equipo multidisciplinar de más de 370 profesionales. Para obtener más información, visite //www.cushmanwakefield.es o siga a @CushWakeSPAIN en Twitter.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CWK's securities. You should not purchase or sell securities—of CWK or any other company—based on the views herein. CWK disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CWK as well as against CWK's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.