



JUNIO 2016

ESTUDIO PROLOGIS

“LA ACTUALIDAD LOGÍSTICA EN ESPAÑA”



PROLOGIS.

GUSTAVO CARDOZO Country manager, Prologis Iberia

Introducción

Índice

- **Bloque I:** El estado del sector logístico tras 2015 “el año de la recuperación económica”
- **Bloque II:** El futuro del sector en términos de inversión pública, regulación y contexto normativo
- **Bloque III:** El sector logístico español frente al contexto internacional

Conclusiones



Contenidos

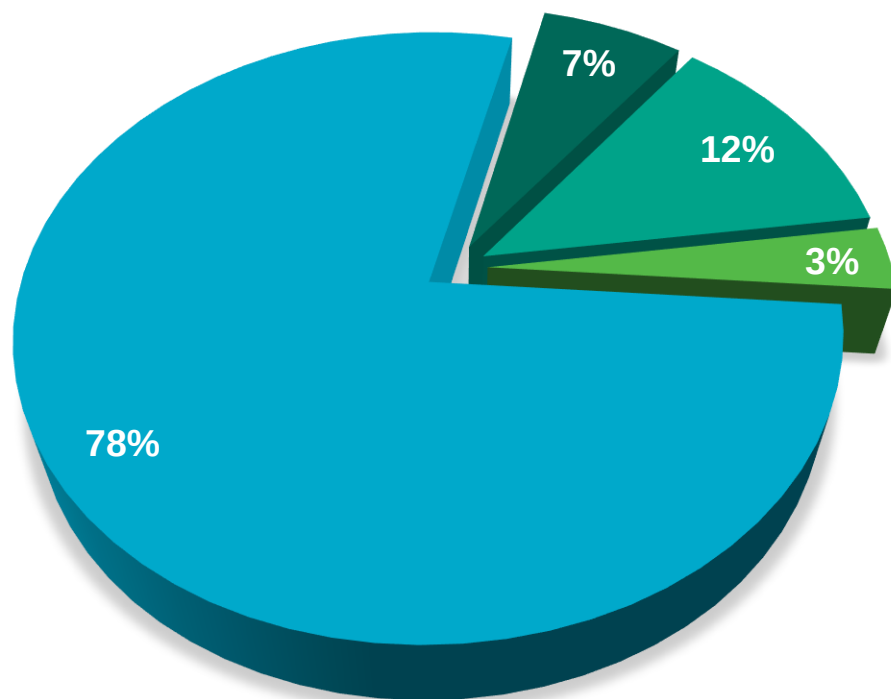
Introducción

- Prologis, el mayor propietario, gestor y promotor de instalaciones de distribución en el mundo, presenta los resultados de la nueva edición del **Estudio** sobre **Actualidad Logística en España**, realizado entre más de 100 directivos y representantes del sector logístico
- Tras haberse superado uno de los periodos de recesión económica global más acentuados que se recuerda, tanto en el sector logístico como en el resto del sector empresarial, la reedición del Estudio de Prologis tiene como principal objetivo indagar en la situación actual del sector logístico en España
- El análisis de las tendencias y expectativas, así como la comparativa en algunos aspectos clave respecto al periodo de recesión permiten contrastar la afirmación de que el sector logístico se encuentra a las puertas de una nueva etapa
- El estudio también analiza las características más demandadas en las instalaciones logísticas y los aspectos más valorados por los decision-makers del sector.

BLOQUE I : El sector logístico tras 2015 “El año de la recuperación económica”



¿Cómo considera los resultados obtenidos en el negocio del sector logístico el pasado año 2015?

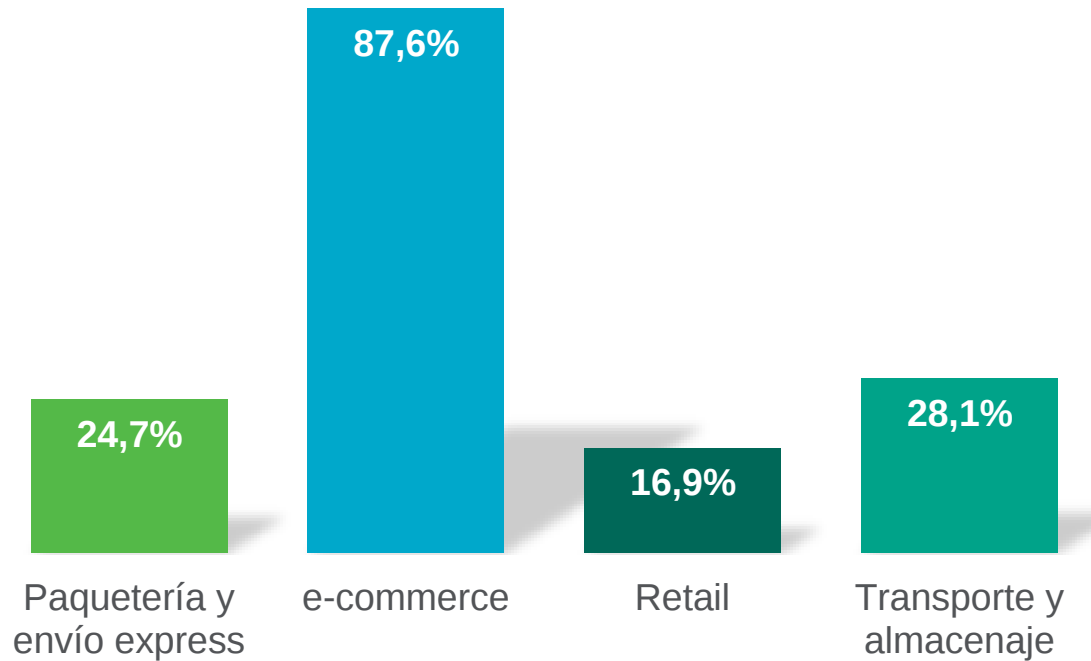


■ Excelentes ■ Buenos ■ Malos ■ Sin cambios

El 78% de los profesionales del sector logístico consideran como "Buenos", los resultados obtenidos en 2015

Muy poca representación en ambos extremos, con un 3% que los considera "Excelentes" y un 7%, que por el contrario, los califica de "Malos"

¿Cuáles cree que son las actividades al alza dentro de la cadena logística en España?



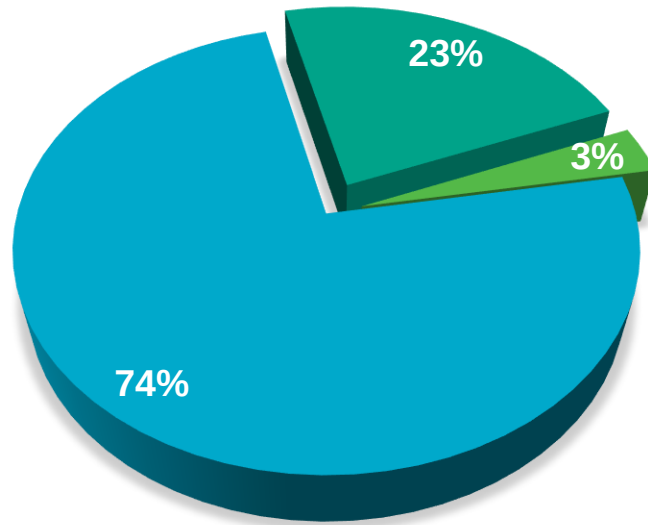
El e-commerce es señalado como la principal actividad al alza dentro del sector logístico prácticamente por 9 de cada 10 profesionales

¿Cuáles son las características principales para la localización de un centro de distribución logística en una determinada zona?

	1	2	3	4	5	6	Rating Average
Bajo coste de las instalaciones	3,3%	11,8%	20,3%	23,7%	27,1%	13,5%	4,00
Que sea sostenible	12,5%	21,4%	26,7%	14,2%	14,2%	10,71%	3,29
Buenas infraestructuras y comunicaciones	1,6%	3,3%	8,1%	23%	26,2%	37,7%	4,82
Subvenciones del gobierno local	26%	37%	17%	9,2%	7,6%	3%	2,45
Disponibilidad de mano de obra barata y cualificada	18,4%	15,3%	20%	26%	18,4%	1,5%	3,15
Calidad de las instalaciones	1,3%	5,4%	15%	17,8%	27,3%	32,8%	4,63

Las buenas infraestructuras y comunicaciones, seguidas de la calidad de las instalaciones, son los principales requisitos para la localización de los centros de distribución por las empresas del sector logístico en nuestro país

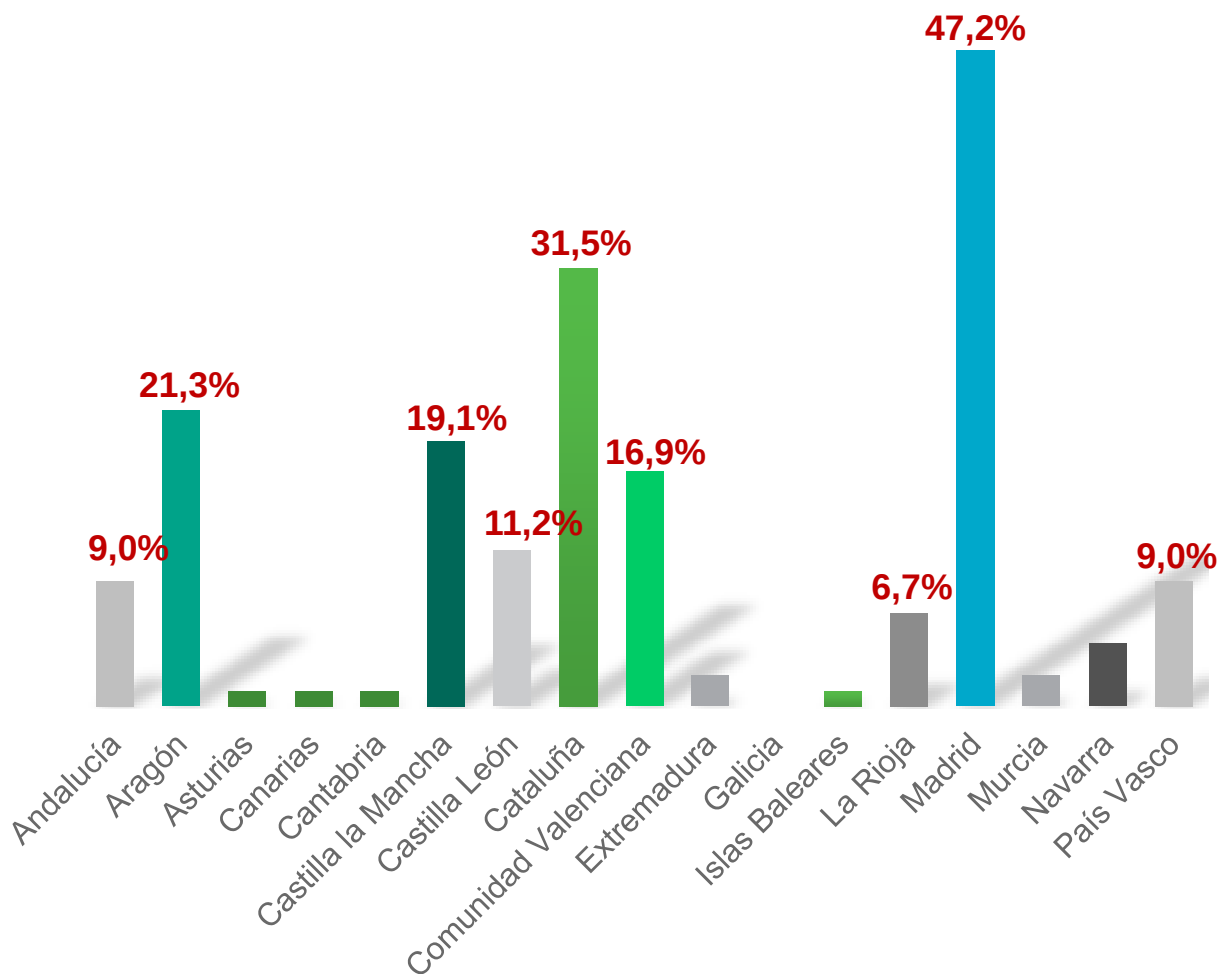
¿Dónde es más efectivo, en términos de accesibilidad y conectividad situar un centro de distribución logística?



Teniendo en cuenta la situación actual del mercado y la creación de nuevas áreas de negocio fuera de los núcleos urbanos, las afueras de las principales capitales en un radio de hasta 50 Km, son el área mejor considerada por los profesionales logísticos

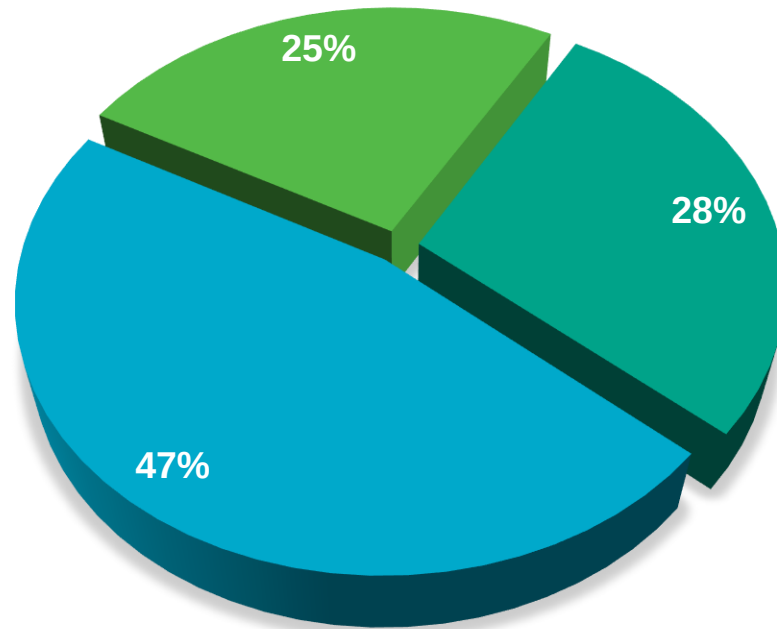
- En las afueras de las grandes ciudades (Madrid, Barcelona, ...), alejado hasta 50 kilómetros
- En las afueras de las grandes ciudades, alejado hasta 100 kilómetros
- Más allá de las afueras, alejado hasta 200 kilómetros

¿Cuáles son las comunidades autónomas más atractivas para la implantación de un centro logístico?



- Teniendo en cuenta las infraestructuras y la relación calidad precio, Madrid sigue siendo el mercado más atractivo a la hora de situar su centro logístico, para el 47% de los profesionales
- Le sigue Cataluña(31,5%) y Aragón(21%)
- Cabe destacar el crecimiento de Castilla la Mancha respecto a la anterior edición del estudio en 2010, que pasa de u 6% a un 19%

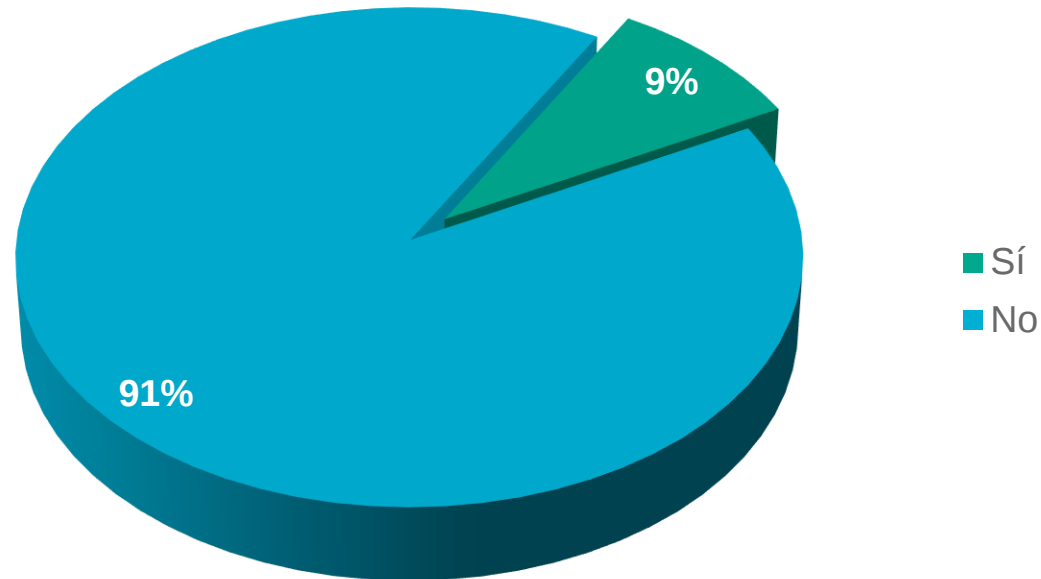
¿Está de acuerdo con la afirmación de que Cataluña está ganando terreno a Madrid en cuanto a inversión de las empresas se refiere?



■ De acuerdo ■ En desacuerdo ■ Indiferente

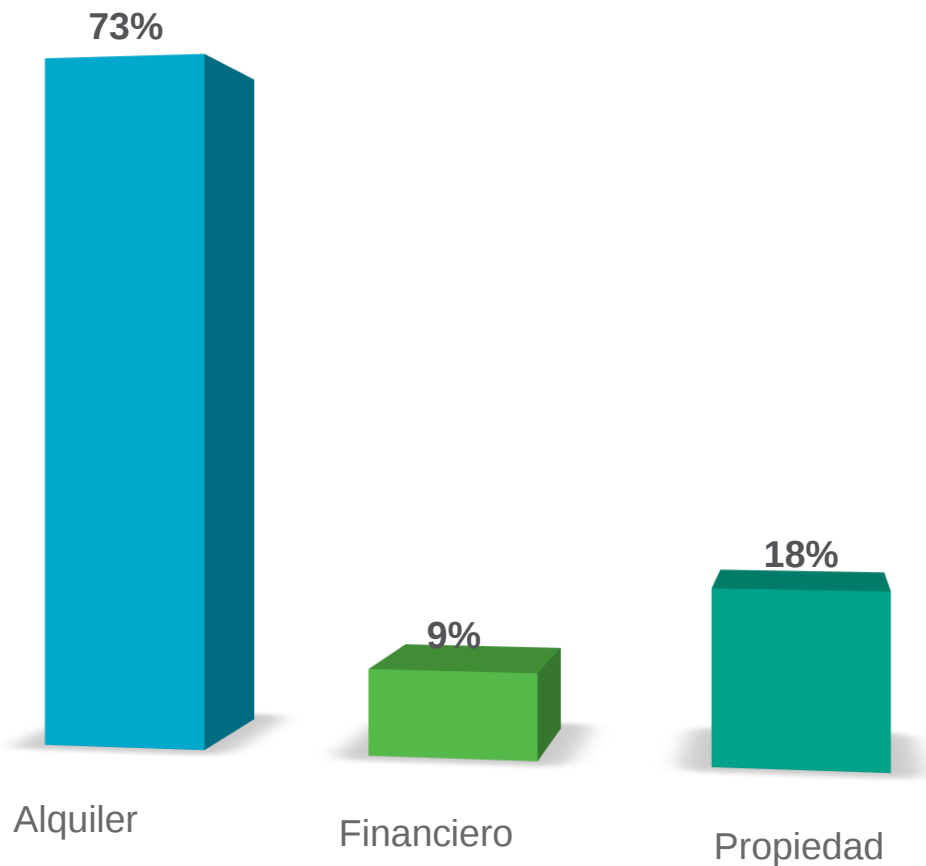
A pesar de la fuerte demanda de suelo en el mercado de Barcelona, prácticamente la mitad de los profesionales del sector considera que Cataluña sigue lejos de ganar en volumen de inversión a Madrid

¿Ha recibido su empresa algún tipo de subvención de la administración local para el alquiler de un centro de distribución?



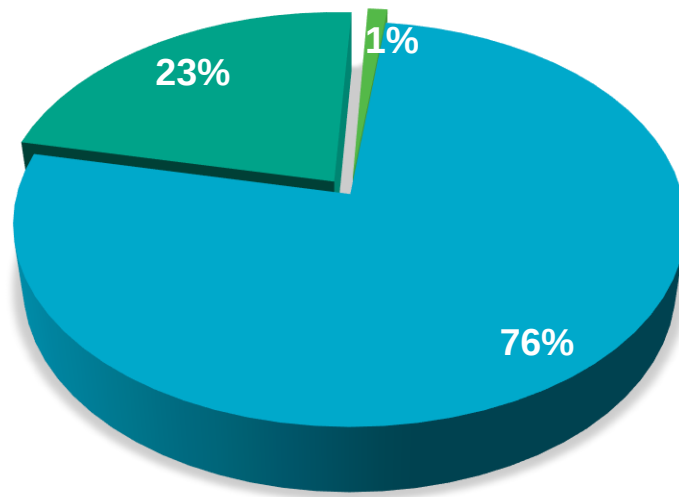
- Prácticamente, solo 1 de cada 10 empresas ha recibido algún tipo de subvención local para el alquiler de un centro de distribución

¿Qué tipo de titularidad prefiere para la actividad logística?



El alquiler sigue siendo la fórmula preferida para el establecimiento de la actividad logística, según el 73% de los profesionales, revalidando los resultados obtenidos en 2010 (86% alquiler frente al 14% propiedad)

¿Cuál cree que es la mejor fórmula de outsourcing en el sector logístico?



■ Parcial ■ Total ■ No externalizar ninguna actividad

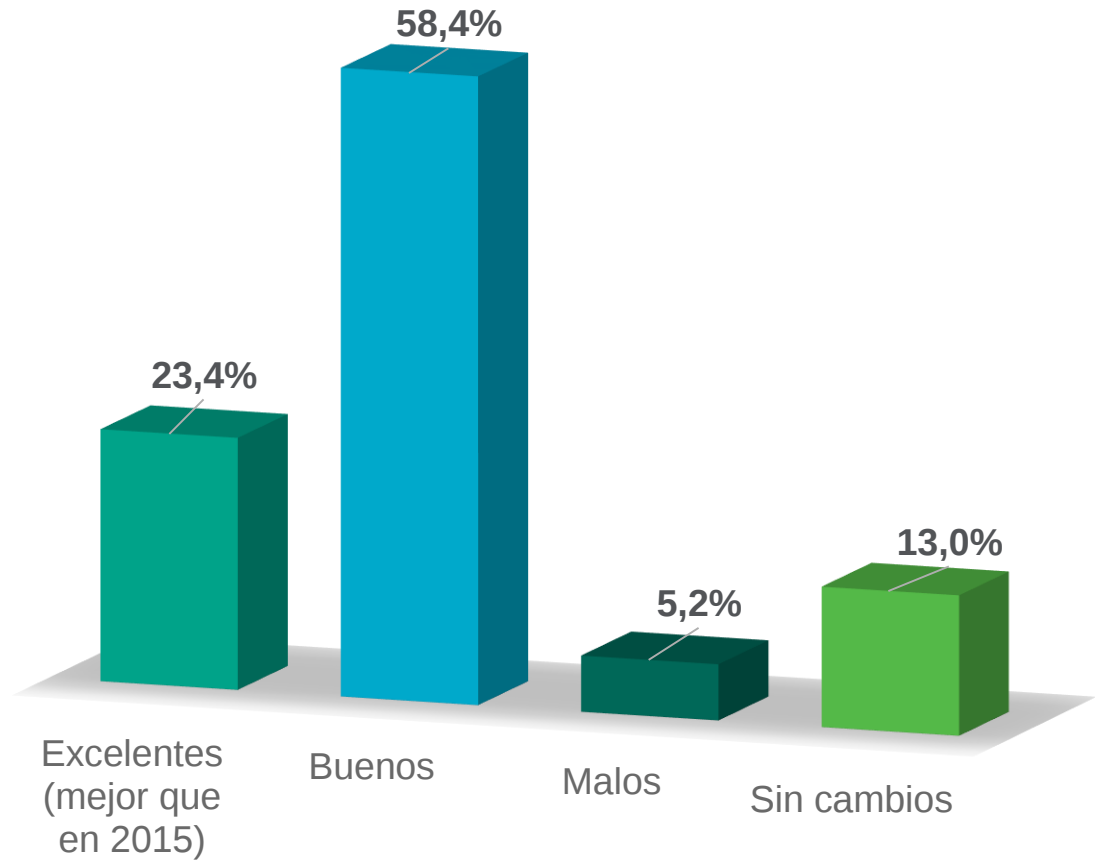
- La subcontratación de forma parcial (transporte, inmobiliario, operativo...) se impone entre los empresarios del sector con un 76% frente a un 23%
- Se observa un cambio de tendencia respecto a 2010 cuando el outsourcing total llegaba a un 48%, lo que refleja una mayor diversificación en la inversión en pro de una mejor calidad de servicios

BLOQUE II : El futuro del sector en términos de inversión pública, regulación y contexto normativo



¿Cómo cree que serán los resultados del negocio del sector logístico este 2016?

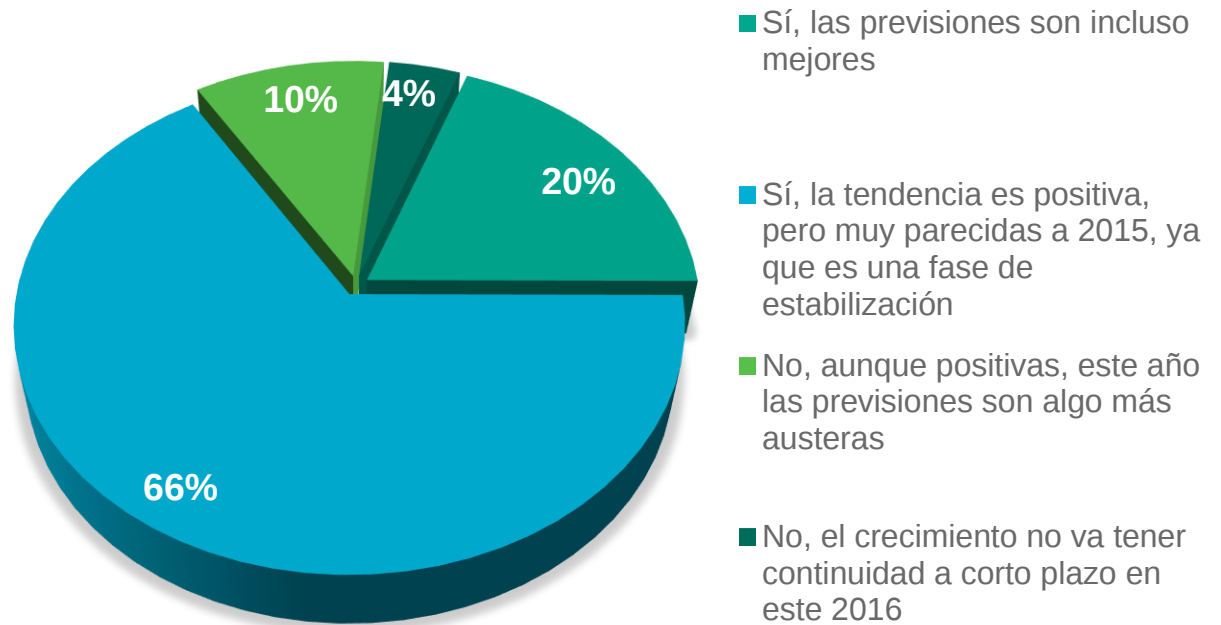
El sector es claramente optimista en cuanto a la previsión de los resultados de la actividad para este 2016, dividiéndose más del 81% de las respuestas entre "Buenos" (58,4%) y "Excelentes" (23,4%)



¿Cree que el 2016 seguirá la tendencia del pasado año en cuanto a creación de empleo en el sector logístico?

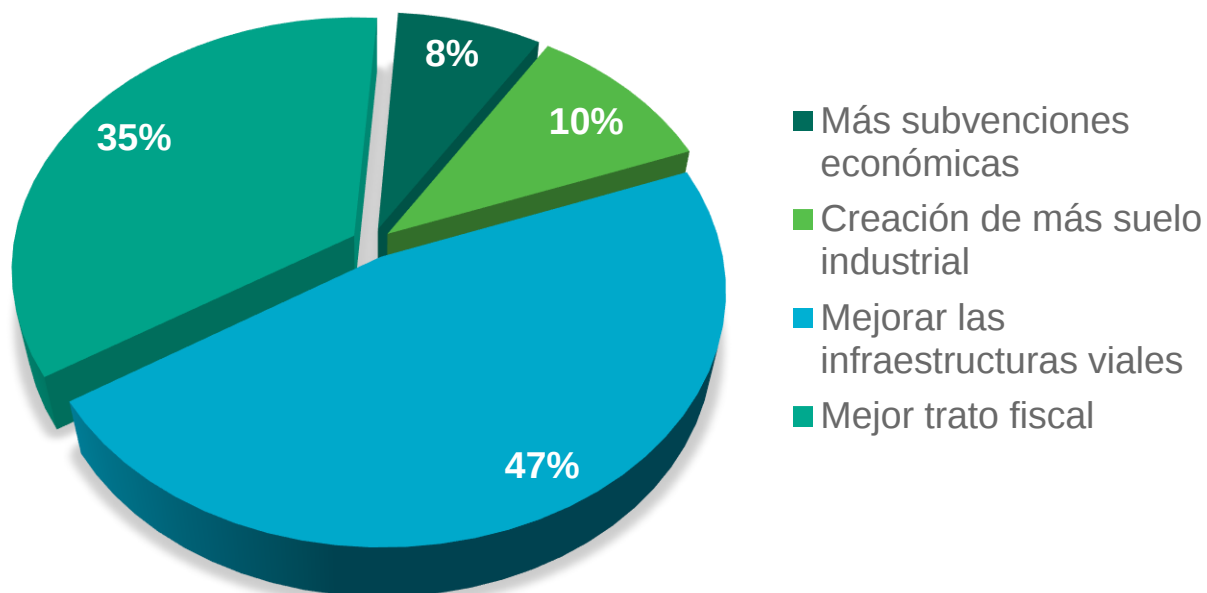
2015 se cerró con un aumento de las contrataciones y un descenso del 11% de la tasa de paro en el sector

El 86% de las empresas son optimistas, afirmando que la tendencia será similar a 2015 (66%) o incluso mejor (20%)



¿Qué cambio cree que es el más necesario en España para mejorar la calidad del sector logístico?

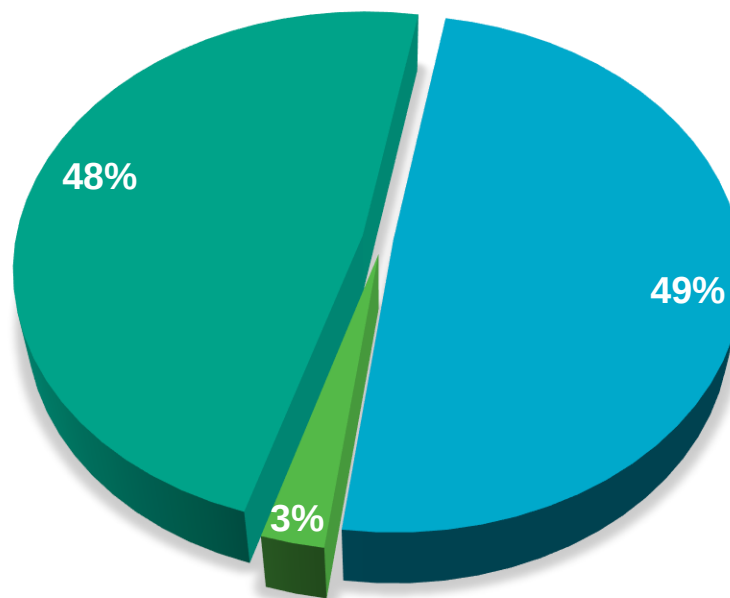
La mejora de las infraestructuras viales siguen siendo el principal requisito señalado por los profesionales para la mejora de la calidad del sector logístico, revalidando el resultado de la edición del estudio en 2010



¿Cree que la incertidumbre política y el proceso de cambio de Gobierno está afectando al sector logístico?

Hay una clara división entre los responsables que consideran que la ausencia de Gobierno está afectando negativamente al sector, frente aquellos que consideran que éste se mantiene estable independientemente

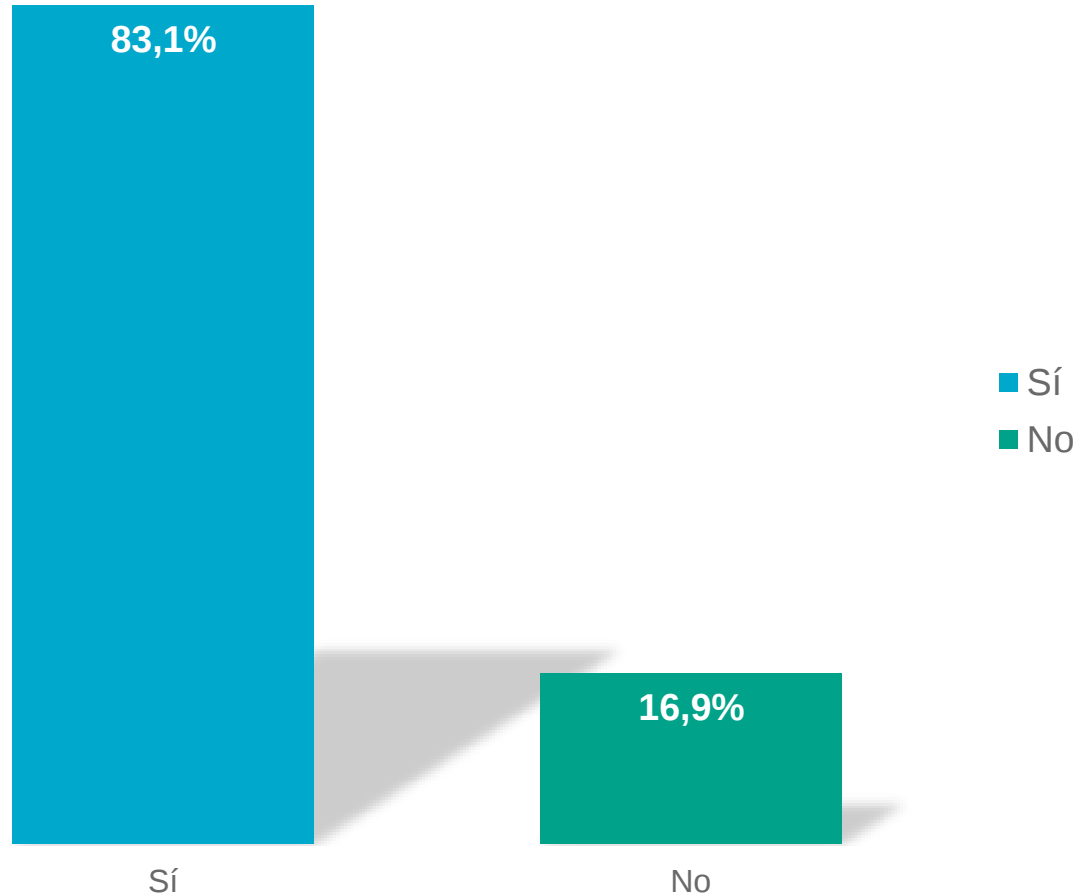
Cabe destacar cómo el 3% afirma que el cambio sería positivo para el sector



- Sí, el periodo sin Gobierno ha afectado negativamente
- Sí, el cambio de Gobierno afectará positivamente
- No, el sector se mantiene estable y al margen del Gobierno

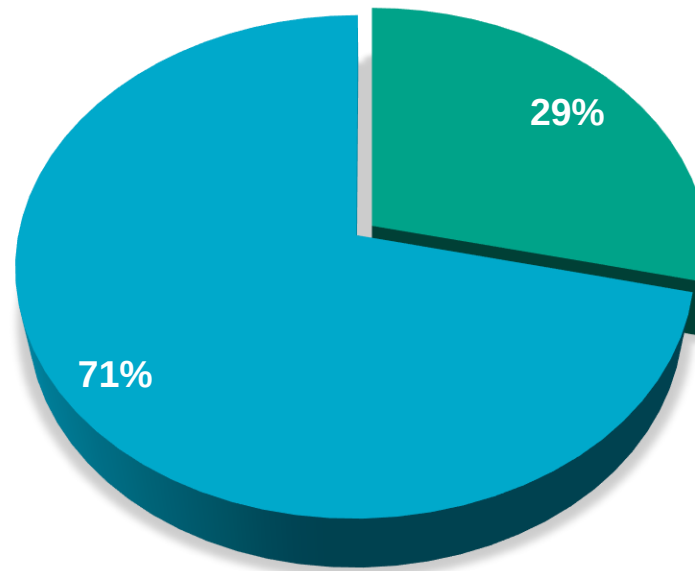
¿Sigue su empresa algún tipo de política de sostenibilidad?

8 de cada 10
empresas del sector
logístico trabajan
con algún tipo de
política de
sostenibilidad



¿Cree que España está cumpliendo con las exigencias europeas en materia de sostenibilidad?

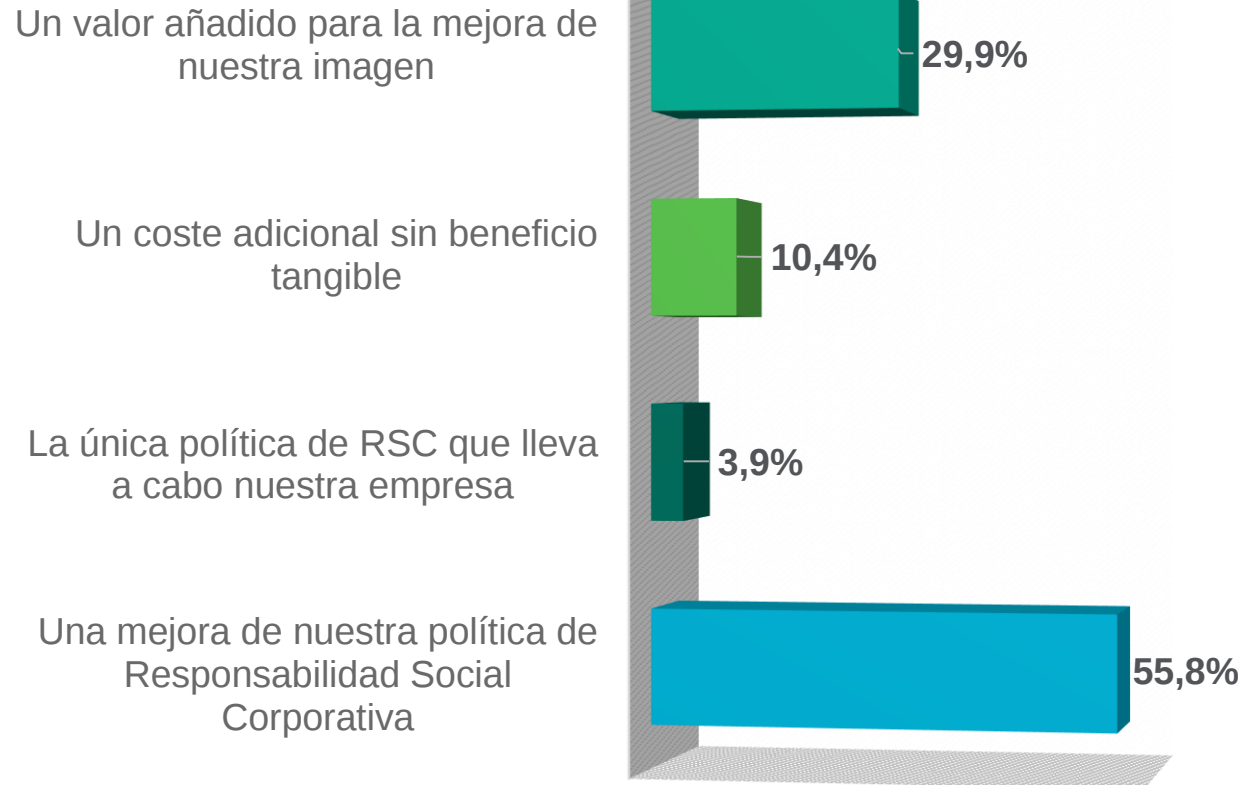
- “Una de las prioridades de la Comisión Europea es la aplicación de su programa ‘Connecting Europe Facility’ (CEF)”
- El 71% de los profesionales coincide en que el sector logístico español no está cumpliendo con las exigencias europeas, por falta de aplicación por parte de la Administración



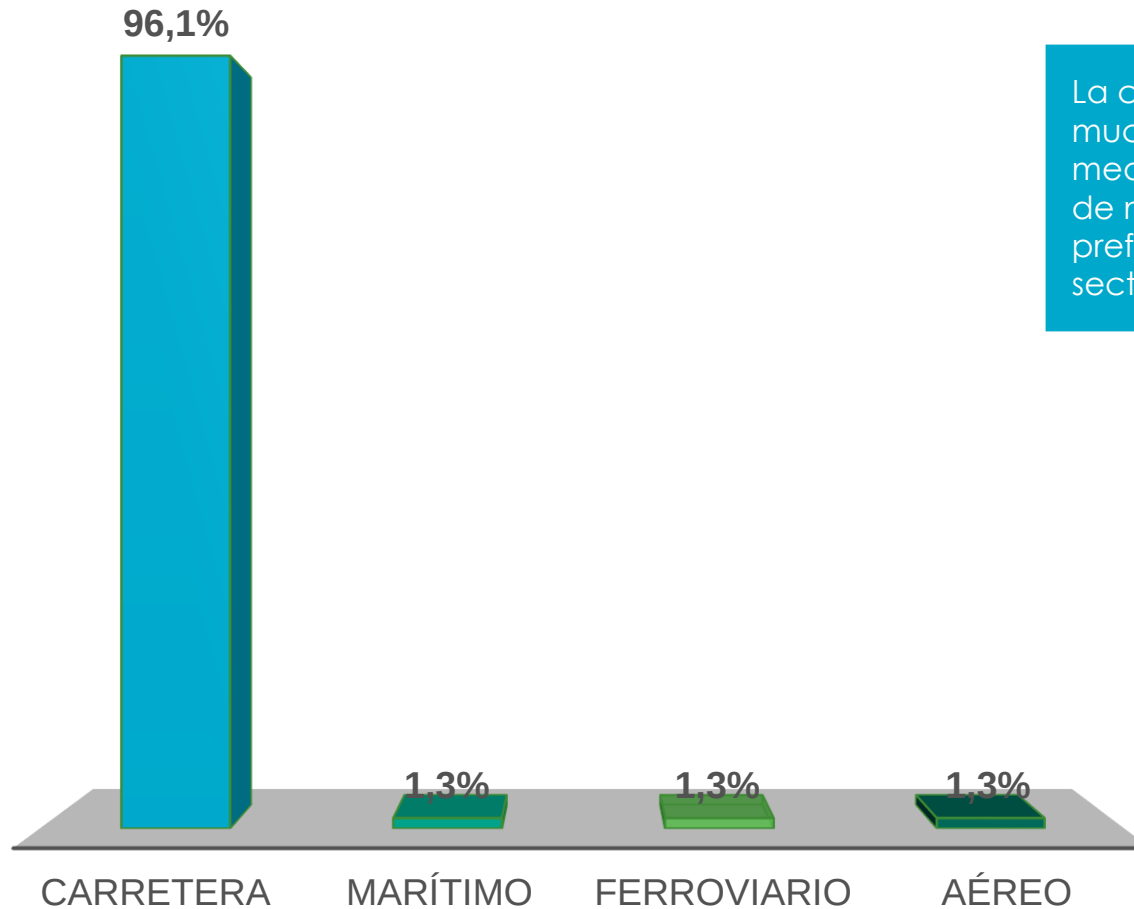
- Sí, una de las prioridades en el sector es la adaptación de estas nuevas tendencias
- No, el sector no está cumpliendo con los plazos previstos debido a la falta de aplicación por parte de la Administración

Alquilar un centro de distribución logística construido bajo criterios de sostenibilidad, implica para su empresa:

Más de la mitad de las empresas considera que alquilar un centro construido bajo criterios de sostenibilidad supone una mejora de la política de RSC de la compañía



¿Cuál considera que es el medio de transporte de mercancías más importante en España?



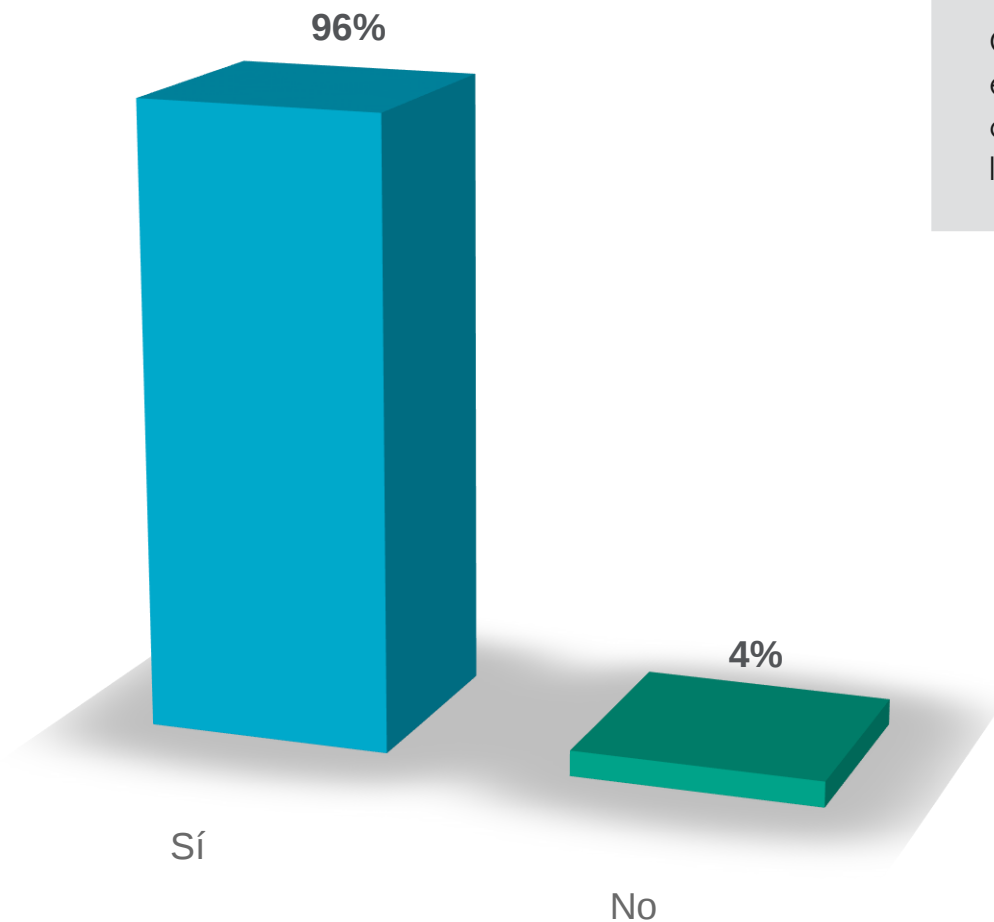
La carretera es, con mucha diferencia, el medio de transporte de mercancías preferido en el sector

BLOQUE III

El sector logístico español frente al contexto internacional

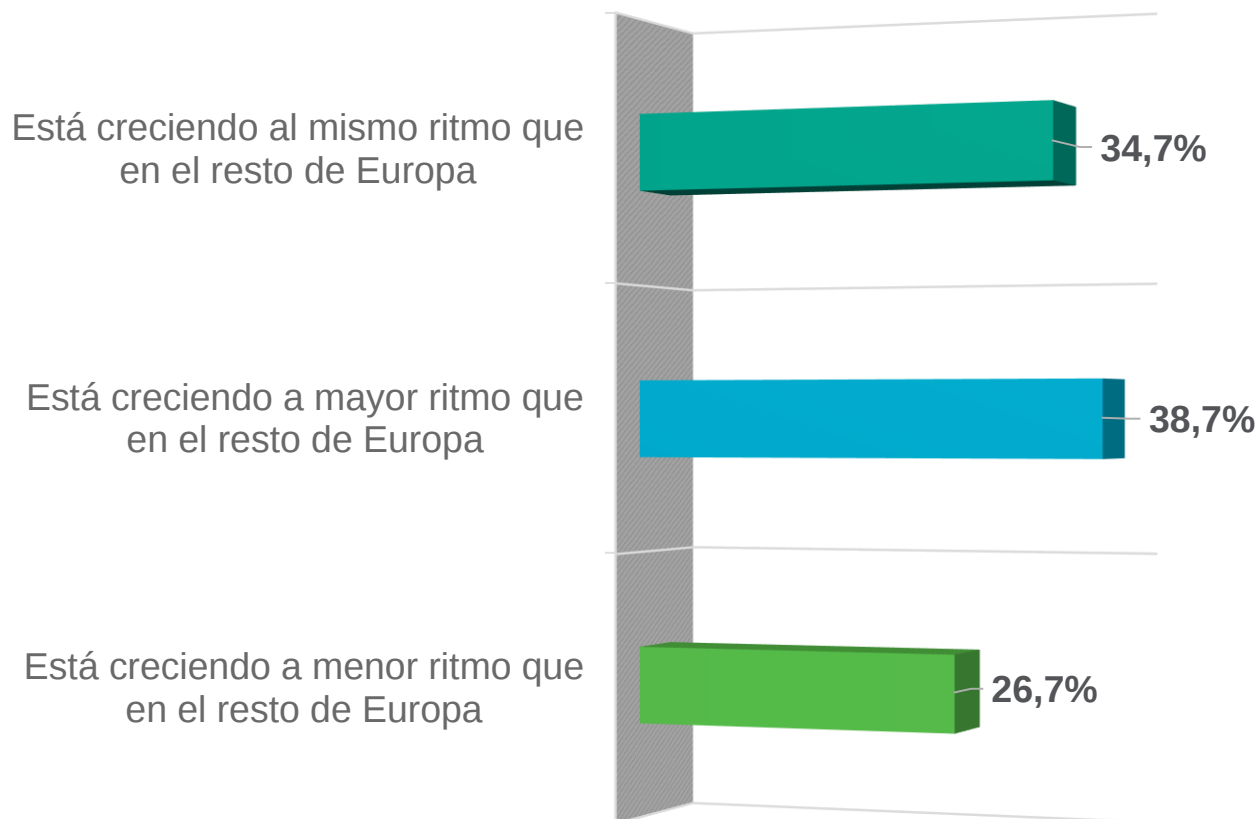


¿Cree que España es una buena zona para la inversión en el sector logístico?



Casi la totalidad de los encuestados considera España como un mercado idóneo para la inversión logística

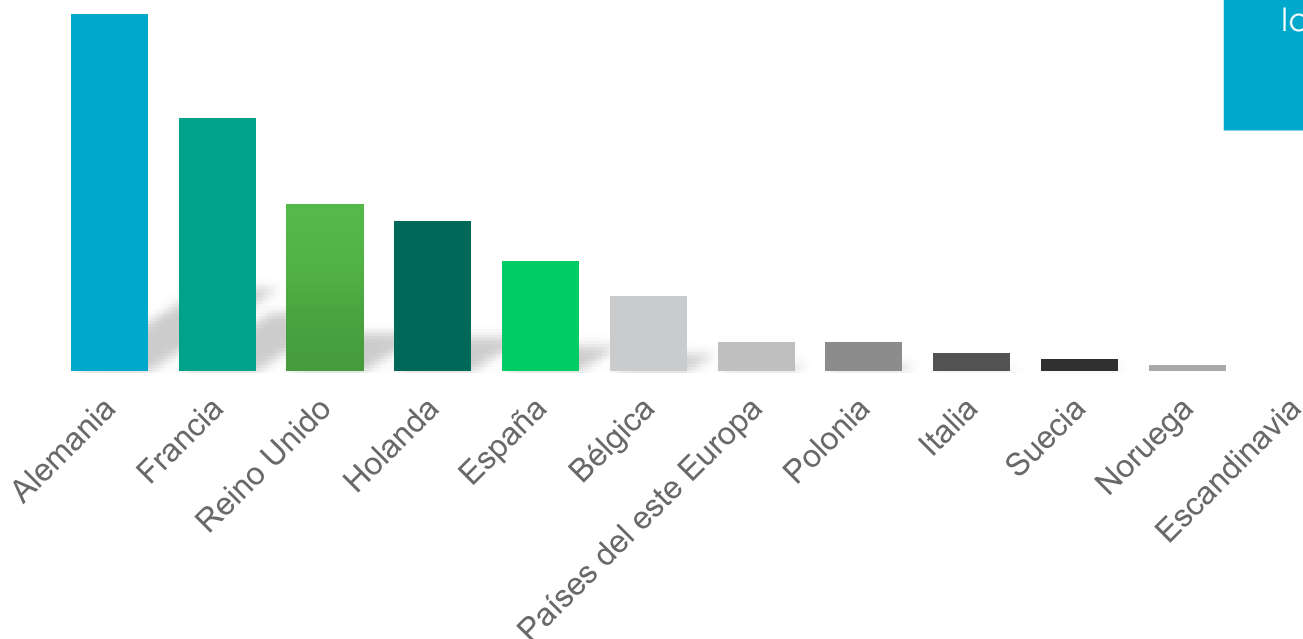
El sector de la distribución y la logística en España:



El 38,7% considera que el sector está creciendo en España por encima de la media europea

Cambio de tendencia frente a la anterior edición del estudio, donde el 62% consideraba que España estaba creciendo a menor ritmo que el resto de Europa

En su opinión, ¿cuáles son los países con un sector logístico más potente en Europa?



Alemania y Francia continúan a la cabeza del sector logístico en Europa



Conclusiones

Conclusiones

- El 86% de los profesionales del sector logístico confía en que 2016 continúe con la tendencia positiva de creación de empleo en el sector durante el pasado año
- Se observa un cambio de tendencia respecto a 2010. Mientras que la anterior edición del estudio un 62% de los profesionales opinaba que *España está creciendo a menor ritmo que el resto de Europa*, actualmente tan solo un 26% opina lo mismo.
- En la actual edición, un 73% de los profesionales opina que el sector logístico en España está creciendo a igual o mayor ritmo que el resto de Europa.
- El e-commerce y la necesidad de la adaptación de todo el sector a los cambios que éste exija, se vuelve a confirmar con el 87% de las respuestas que lo avalan como la actividad en alza

Conclusiones

- Tal como sucedía en la edición del estudio en 2010, la mejora de las infraestructuras sigue siendo la principal reclamación del sector logístico
- En cuanto al contexto político, el sector se divide diametralmente entre aquellos que consideran que el periodo sin Gobierno está afectando negativamente al sector logístico (49%), frente a los que creen que el sector no se ha visto afectado(48%)
- El 71% de los profesionales del sector logístico considera que España no está cumpliendo con las exigencias europeas en materia de sostenibilidad



Gustavo Cardozo

SVP Prologis Ibérica

Nacido en Caracas, Venezuela. De nacionalidad Hispano-italiana, Gustavo Cardozo está vinculado profesionalmente con Prologis desde el año 2002, siendo Director de Proyectos y posteriormente Director General de ProLogis – Iberia, hasta 2007

Desde junio de 2011, coincidiendo con la fusión de ProLogis y AMB, dando lugar a la actual Prologis, Gustavo Cardozo es Senior Vicepresidente Primero de Prologis Iberia



Josep Margalef

Asesor Prologis

Ingeniero Industrial por la ETSSI de Barcelona

Ha sido Director General de Alfil Logistics (Grupo DAMM) durante 9 años

Actualmente es Consejero y asesor de empresas industriales, logísticas, gran consumo, retail, servicios e instituciones públicas. Entre otros ICIL, Ministerio de Fomento, Saba parques logísticos, Cimalsa, Renfe, Puerto de Barcelona, CEOE...

Profesor asociado de Departamento de Dirección de Operaciones e Innovación de ESADE



Manuel Hurtado

Leasing Officer de Prologis

Responsable de la comercialización de los activos y clientes en Madrid

Ha trabajado trabajado como Director de Departamento Industrial y Logística para DTZ, agencia de servicios inmobiliarios, durante 11 años



Óscar Martín

Leasing Officer de Prologis

Responsable de la comercialización de los activos y clientes en Cataluña

Más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario. Ha trabajado para la consultora inmobiliaria internacional CBRE, como Director del Departamento Industrial y de Logística en Barcelona durante 9 años

The statements in this presentation that are not historical facts are forward-looking statements within the meaning of Section 27A of the Securities Act of 1933, as amended, and Section 21E of the Securities Exchange Act of 1934, as amended. These forward-looking statements are based on current expectations, estimates and projections about the industry and markets in which Prologis operates, management's beliefs and assumptions made by management. Such statements involve uncertainties that could significantly impact Prologis' financial results. Words such as "expects," "anticipates," "intends," "plans," "believes," "seeks," "estimates," variations of such words and similar expressions are intended to identify such forward-looking statements, which generally are not historical in nature. All statements that address operating performance, events or developments that we expect or anticipate will occur in the future — including statements relating to rent and occupancy growth, development activity and changes in sales or contribution volume of properties, disposition activity, general conditions in the geographic areas where we operate, our debt and financial position, our ability to form new co-investment ventures and the availability of capital in existing or new co-investment ventures — are forward-looking statements. These statements are not guarantees of future performance and involve certain risks, uncertainties and assumptions that are difficult to predict. Although we believe the expectations reflected in any forward-looking statements are based on reasonable assumptions, we can give no assurance that our expectations will be attained and therefore, actual outcomes and results may differ materially from what is expressed or forecasted in such forward-looking statements. Some of the factors that may affect outcomes and results include, but are not limited to: (i) national, international, regional and local economic climates, (ii) changes in financial markets, interest rates and foreign currency exchange rates, (iii) increased or unanticipated competition for our properties, (iv) risks associated with acquisitions, dispositions and development of properties, (v) maintenance of real estate investment trust ("REIT") status and tax structuring, (vi) availability of financing and capital, the levels of debt that we maintain and our credit ratings, (vii) risks related to our investments in our co-investment ventures and funds, including our ability to establish new co-investment ventures and funds, (viii) risks of doing business internationally, including currency risks, (ix) environmental uncertainties, including risks of natural disasters, and (x) those additional factors discussed in reports filed with the Securities and Exchange Commission by Prologis under the heading "Risk Factors." Prologis undertakes no duty to update any forward-looking statements appearing in this presentation.

Non-Solicitation - Any securities discussed herein or in the accompanying presentations, if any, with respect to existing or potential joint venture funds, partnerships or other such entities, have not been registered under the Securities Act of 1933 or the securities laws of any state and may not be offered or sold in the United States absent registration or an applicable exemption from the registration requirements under the Securities Act and any applicable state securities laws. Any such announcement does not constitute an offer to sell or the solicitation of an offer to buy the securities discussed herein or in the presentations, if and as applicable.

www.prologis.com



PROLOGIS[®]