



Actividades aeroportuarias basadas en criterios de Sostenibilidad e integración con el territorio

Aena lanza al mercado la primera área de desarrollo logístico de la Airport City Adolfo Suárez Madrid-Barajas

- Esta primera fase dedicada a la logística, que se licitará en el cuarto trimestre de 2021, incluye 28 Ha de superficie para desarrollar, con una edificabilidad de 153.000 m² y 4 Ha de zonas verdes
- El modelo de negocio contempla una sociedad conjunta en la que la aportación de Aena es equivalente al derecho de superficie y la aportación del inversor es equivalente al capital necesario para acometer el desarrollo
- El libro blanco del proyecto establece las directrices a seguir en relación con la arquitectura, la urbanización y el paisaje, con un marcado compromiso con la Sostenibilidad, la innovación y el territorio
- Aena desarrollará las actuaciones necesarias para garantizar la urbanización y conexiones del nuevo polo logístico, ubicado en una de las mejores áreas de Madrid
- El proyecto global de la Airport City Adolfo Suárez Madrid-Barajas, que se desarrollará por fases, contempla 323 hectáreas de superficie y 2,1 millones de m² de edificabilidad destinados a actividades logísticas y aeronáuticas, oficinas, hoteles y servicios
- Consolidará al Aeropuerto como un centro de desarrollo que atraerá inversión, riqueza y empleo, tanto a las poblaciones del entorno como a Madrid y a todo el país

14 de julio de 2021

El presidente de Aena, Maurici Lucena, acompañado de la directora general Comercial e Inmobiliaria de Aena, María José Cuenda, y del responsable

de gestión Inmobiliaria, Fernando Gutiérrez, ha presentado esta mañana a potenciales inversores la primera área de desarrollo logístico de la Airport City Adolfo Suárez Madrid-Barajas, que la compañía tiene previsto licitar en el cuarto trimestre del presente año 2021.

Esta primera fase está enmarcada dentro de las superficies dedicadas a desarrollo logístico y actividades asociadas aeroportuarias y comprende 28 hectáreas de suelo para desarrollar, con 153.000 m² edificables y 4 hectáreas destinadas a zonas verdes.

Durante su intervención, el presidente de Aena, Maurici Lucena, ha señalado que el Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas alberga prácticamente un 25% de los pasajeros que vuelan entre Europa y Latinoamérica. El proyecto de su ciudad aeroportuaria es una oportunidad única para el mercado y un hito para Aena. Un proyecto ilusionante para que Madrid se convierta en una puerta a la conectividad sostenible y global.

El proyecto, que cuenta con una ubicación y conexiones estratégicas, incluye un total de 323 hectáreas de superficie, con una edificabilidad de 2,1 millones de m² asociados con actividades diferenciadas de desarrollo:

- Nudo logístico: con diferentes tipologías de activos como naves de almacenaje y logística, *crossdocking*, BPO (externalización de procesos de negocio-*Business Process Outsourcing*) o empresas proveedoras de servicios a la aviación.
- Air City con oficinas, hoteles y servicios asociados destinados a pasajeros y usuarios.
- Actividades aeronáuticas y de carga.

Este plan se caracteriza, además, por su ubicación y conexiones estratégicas, las sinergias y atracción de diferentes actividades con el Aeropuerto como nexo y la oportunidad que ofrece de desarrollo de nuevos productos, con la sostenibilidad medioambiental, social y económica y como premisas.

Las dimensiones de este plan hacen necesario su desarrollo por fases, para asegurar la puesta en valor de cada una de ellas. Por ello, una vez se licite esta primera área, priorizando actividades de mayor demanda como es la logística, que está capitalizando nuevos hábitos de consumo y el auge del *e-commerce*, Aena seguirá lanzando de forma progresiva el resto de áreas

que componen la Airport City Adolfo Suárez Madrid-Barajas hasta completar la totalidad de superficie destinada a actividades aeroportuarias complementarias con un horizonte temporal a largo plazo.

Sobre el lanzamiento del proyecto, la directora general Comercial e Inmobiliaria, María José Cuenda, ha indicado que estamos muy ilusionados con la presentación al mercado del lanzamiento de uno de los proyectos de mayor relevancia en España, que ayudará a reforzar al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas como hub de referencia y será motor de la economía del entorno. Un proyecto en el que llevamos tiempo trabajando y atraerá actividades que complementarán a las ya existentes en el Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.

Área 1 Logística: adyacente a la primera línea de carga aérea

La primera área que sale al mercado incluye 32 hectáreas de suelo logístico con vinculación aeroportuaria, de las cuales 4 hectáreas están destinadas a zona verde, con una intensidad edificatoria de unos 153.000 m².

Esta área cuenta una situación privilegiada adyacente a la primera línea de carga aérea del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas y en pleno Corredor del Henares, uno de los mayores polos logísticos de Europa, y con excelentes comunicaciones, tanto aéreas como terrestres.

Además, dicha zona dispone de un grado de desarrollo de las infraestructuras habilitantes muy elevado, restando sólo la acometida de algunos servicios.

Libro Blanco: la Sostenibilidad como eje

Con el objetivo de tener unos criterios de diseño, sostenibilidad e innovación basados en la excelencia, Aena ha redactado un Libro Blanco con medidas de obligado cumplimiento que marcan las directrices básicas de ordenación en el nuevo planeamiento de desarrollo.

Este Libro Blanco, realizado con el apoyo de consultoras líderes en la materia, dota a la Airport City Adolfo Suárez Madrid-Barajas de una visión integral, fijando estándares en materia de urbanización, paisaje y edificación, conectividad, gestión de proyectos, sostenibilidad e innovación, alineados con las últimas tendencias globales y que deberán cumplirse en los desarrollos de todas actividades complementarias.

Los objetivos del Libro Blanco consisten principalmente en atraer inversión de máximo valor a través del *placemaking* y el diseño de calidad; convertirse en una herramienta de consenso con Administraciones Públicas y agentes territoriales; definir las condiciones para un desarrollo sostenible en materia global y nulo en carbono; y apostar por la innovación como vector de diseño y desarrollo de un proyecto nativo digital.

Con todo ello, este Libro Blanco sobre arquitectura, urbanismo y paisajismo refleja los compromisos de Aena con el territorio, la innovación la generación de identidad y la sostenibilidad social y medioambiental, garantizando la convivencia del proyecto con el entorno.

Modelo de negocio: sociedad conjunta

El modelo de negocio se basará en la conformación de una Sociedad Conjunta en la que Aena tendrá una participación no mayoritaria. Así, para lograr la maximización del valor de los terrenos, Aena se asociará con un socio especializado. Para ello, está previsto que Aena, como titular de los terrenos del Área 1, constituya sobre ellos un derecho de superficie a favor de una nueva sociedad creada conjuntamente entre Aena y el socio o inversor como Sociedad Anónima. La aportación de Aena a esta sociedad conjunta será en especie, con un derecho de superficie a 75 años, mientras que la aportación del inversor será dineraria, para financiar todos los costes durante el periodo de desarrollo previstos en su oferta y, en su caso, aportaciones dinerarias adicionales para equilibrar la distribución de la sociedad.

Proceso de licitación y adjudicación

El inicio del proceso de selección del socio inversor está previsto para el cuarto trimestre de 2021 y la adjudicación para el primer trimestre de 2022.

El proceso se ha estructurado en dos fases: una primera de calificación, en la que Aena seleccionará a los licitadores interesados que acrediten reunir el cumplimiento de los requisitos exigidos en el pliego (capacidad e idoneidad, solvencia técnica y solvencia económico-financiera) y los invitará a participar en la siguiente fase. Y una segunda fase de adjudicación, en la que se publicará un pliego con información detallada del proyecto para que los inversores puedan preparar su plan de negocio y presentar sus ofertas técnicas y económicas, así como la documentación acreditativa de su solvencia técnica.

Una vez analizadas las ofertas y siguiendo los pasos establecidos en este proceso (con una primera sub-fase de evaluación de ofertas técnicas y una segunda sub-fase de apertura de ofertas económicas de los que superen la puntuación mínima exigida), se determinará cuál de ellos ha presentado la oferta más ventajosa y, por consiguiente, se constituirá con él la Sociedad Conjunta.

El proceso de conformación de la Sociedad Conjunta tendrá tres etapas fundamentales. Una primera de adjudicación y constitución de la sociedad, un periodo transitorio para la tramitación urbanística y de infraestructuras habituales y un periodo de derecho de superficie de 75 años, con posibilidad de salida a partir del séptimo año.