



El nuevo hub logístico en el corazón de Iberia

ILLESCAS | TOLEDO



EL PROYECTO

Una nueva plataforma logística de referencia.

Blue Hub Logistics Park, promovido por Trammell Crow Company y CBRE Investment Management, se posiciona como una nueva referencia logística en Illescas.

El proyecto ofrecerá 243.020 m² de GLA sobre 392.000 m² de suelo, combinando escala, flexibilidad y altas especificaciones técnicas.



Su primera fase está integrada por Blue 10 y Blue 11, dos activos que suman 63.037 m² de GLA y que introducen una configuración modular, eficiente y adaptable, con superficies combinables desde aproximadamente 5.000 m².

Esta flexibilidad permite responder tanto a operadores multi-tenant como a ocupantes individuales, facilitando implantaciones ágiles y capacidad de crecimiento dentro del mismo parque.



Blue 10
27.663 m² GLA

Blue 11
35.635 m² GLA

Índice.



UBICACIÓN



BLUE HUB
LOGISTICS PARK



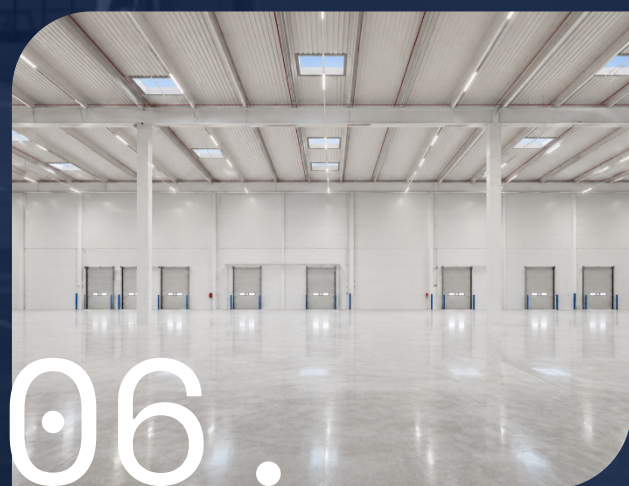
FASE 1:
BLUE START



BLUE 10 Y BLUE 11



SOSTENIBILIDAD
Y EFICIENCIA



ESPECIFICACIONES
TÉCNICAS



EQUIPO



CONTACTO

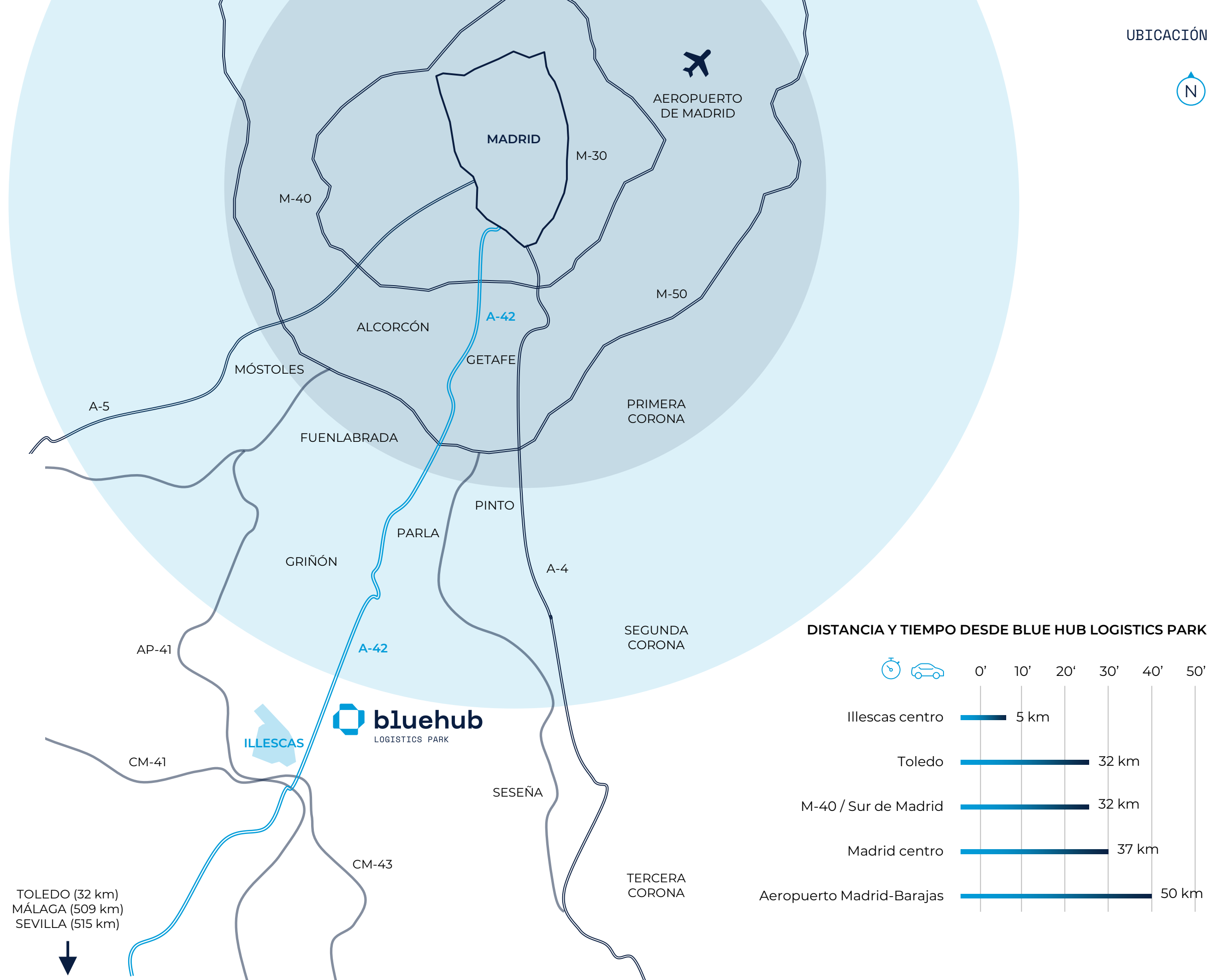


Illescas, un nodo con escala, talento y conectividad.

Blue Hub Logistics Park se ubica en Illescas, uno de los principales enclaves logísticos del Eje A-42, a 32 km y menos de 30 minutos de Madrid.

Su posición permite operar con eficiencia hacia la capital, Toledo, el sur peninsular y los principales corredores nacionales. Además, ofrece acceso al 90% de la población madrileña en 40 minutos, ampliando la disponibilidad de talento y llegando a los principales focos de consumo.

Un entorno industrial consolidado, con excelentes accesos, viales de gran formato, servicios avanzados y un marco laboral competitivo.





EMPRESAS DE LA ZONA

- | | |
|-------------|----------------|
| 1. ALCAMPO | 7. DHL/ZALANDO |
| 2. AMAZON | 8. DÍA |
| 3. AIRBUS | 9. IKEA |
| 4. MICHELÍN | 10. SEUR |
| 5. CARRERAS | 11. TENDAM |
| 6. TOYOTA | |

PUNTOS CLAVE DE LA UBICACIÓN



30 minutos en coche a Madrid.



Acceso directo a la A-42, eje Madrid-Toledo, y conexión con AP-41, R-4, CM-41 y CM-43.



Marco laboral competitivo asociado a Castilla-La Mancha.



Un ecosistema industrial de nueva generación con servicios avanzados para tu empresa.



Integración en el ámbito de Plataforma Central Iberum y presencia de operadores como Amazon, H&M, Michelin, Toyota, Airbus, SEUR, FM Logistic, Zalando o DIA.

BLUE HUB LOGISTICS PARK

Escala, flexibilidad y desarrollo por fases.

Blue 10

27.663 m² GLA

Blue 11

35.635 m² GLA

KPI's principales del proyecto.

FASE 1 - Blue Start: Blue 10 + Blue 11

392.000 m²

Superficie total de suelo

243.020 m²

GLA total previsto

63.037 m²

GLA Blue Start: Blue 10 + Blue 11

27.663 m²

GLA Blue 10

35.635 m²

GLA Blue 11

106.000 m²

Superficie de parcela combinada Blue Start

286.000 m²

Suelo resto de fases
180.000 m² de potencial GLA



Posibilidad de proyectos build-to-suit de **+100.000 m²**



Posibilidad de activar el suelo adicional de manera inmediata o simultánea con la primera fase

11,35 m

Altura libre mínima en Blue 10 y Blue 11

BREEAM[®]
EXCELLENT

Calificación medioambiental prevista



Certificado de Eficiencia Energética en oficinas



Instalación fotovoltaica:
- **275,40 kW** en Blue 10
- **355,11 kW** en Blue 11

Con capacidad para futura ampliación fotovoltaica en cubierta y soluciones de almacenamiento mediante baterías

BLUE START

Flexibilidad inmediata. Escala preparada para crecer.

Blue Start reúne Blue 10 y Blue 11: 63.037 m² de GLA con una configuración modular, eficiente y flexible, preparada para ocupaciones independientes, agregadas o multi-tenant. Una primera fase diseñada para responder a la demanda actual de superficies divisibles y, al mismo tiempo, convivir con desarrollos llave en mano de gran formato en el resto de la parcela.

Modularidad para entrar ahora. Escala para crecer en paralelo.



Demanda objetivo

Operadores que buscan superficies adaptadas a la logística moderna, divisibles y poco disponibles actualmente en el mercado.

Blue 11

Formato complementario y flexible para ocupaciones eficientes, escalables y agregables.

Ocupación

Posibilidad de implantaciones independientes o agregadas dentro de Blue Start.

Blue 10

Edificio dividido en sectores con posibilidad de combinación mediante puertas correderas.

Crecimiento

Capacidad de evolucionar desde módulos medios hacia ocupaciones de mayor escala, incluso con formatos built-to-suit dentro del mismo parque.



BLUE 10

Plataforma flexible y modular desde $\approx 5.000 \text{ m}^2$.

Blue 10
27.663 m² GLA

Blue 10 es el edificio más flexible de la primera fase, con superficies modernas y divisibles desde aproximadamente 5.000 m².

Sobre una parcela de 46.279 m², ofrece 27.663 m² de GLA distribuidos en cinco módulos contiguos y combinables, adaptables a ocupaciones independientes o de mayor tamaño.

Cuenta con 26.517 m² de almacén, 1.146 m² de oficinas, 25 muelles de carga + 5 puertas seccionales para compactadoras, 5 accesos a nivel, 38 m de playa de maniobra y 11,35 m de altura libre, además de amplias áreas de aparcamiento seguro, accesos independientes y recorridos peatonales definidos para mejorar la seguridad y eficiencia operativa.

Plano.



Blue 10

 **Parcela**
46.279 m²

 **GLA total**
27.663 m²

 **Almacén**
26.517 m²

 **Oficinas***
1.146 m²

 **Parking**
V. ligeros:
157

Recarga
v. eléctricos:
6

Plazas
accesibles:
5

Muelles
de carga
v. pesados:
25

*La superficie de oficinas incluye el control de accesos y los cuartos técnicos de instalaciones.



BLUE 11

Continuidad flexible para ocupaciones eficientes y escalables.

Blue 11 se plantea como la extensión natural de Blue 10: una segunda plataforma con formato similar, pensada para reforzar la flexibilidad de la primera fase y ampliar la capacidad disponible del parque sin perder adaptabilidad.

Sobre una parcela de 60.000 m², el edificio alcanza una GLA total de 35.635 m², con 33.678 m² de almacén y 1.957 m² de oficinas. Su configuración da continuidad al modelo modular de la primera fase y ofrece superficies eficientes y escalables para operadores que valoran flexibilidad, calidad técnica y capacidad de crecimiento.

El activo incorpora 31 muelles + 4 puertas seccionales para compactadoras, 4 puertas de acceso a nivel, playa de maniobra de 36 m, altura libre mínima de 11,35 m, amplias áreas de aparcamiento seguro, accesos independientes y recorridos peatonales definidos para mejorar la seguridad y eficiencia operativa.



Blue 11
35.635 m² GLA

Plano.



Blue 11

 **Parcela**
60.000 m²

 **GLA total**
35.635 m²

 **Almacén**
33.678 m²

 **Oficinas***
1.957 m²

 **Parking**
V. ligeros:
278

Recarga
v. eléctricos:
8

Plazas
accesibles:
7

Muelles
de carga
v. pesados:
31

*La superficie de oficinas incluye el control de accesos y los cuartos técnicos de instalaciones.



BLUE 10 Y BLUE 11

KPI's.

Blue 11
35.635 m² GLA

Blue 10
27.663 m² GLA



Parcela

46.279 m²

60.000 m²



GLA total

27.663 m²

35.635 m²



Almacén

26.517 m²

33.678 m²



Oficinas

1.146 m²

1.957 m²



Modulación

5 módulos contiguos de
aproximadamente 5.000 m²

4 módulos contiguos desde
6.000 m² hasta 10.000 m²



Huella del edificio

26.663 m²

34.503 m²



Ocupación

57,61%

57,50%



Altura libre mín.

11,35 m

11,35 m



Playa de maniobra

38 m

36 m



Muelles

25 + 5 puertas seccionales
para compactadoras

31 + 4 puertas seccionales
para compactadoras



Accesos a nivel

5

4



Aparcamiento

168 plazas, incluidas 6 con
cargador para vehículo
eléctrico

293 plazas, incluidas 8 con
cargador para vehículo
eléctrico



Fotovoltaica

275,40 kW

355,11 kW



BREEAM

Excellent

Excellent



EPC oficinas

A

A

Eficiencia que nace del diseño.

Blue Hub Logistics Park incorpora criterios de sostenibilidad desde la definición técnica de sus edificios, con soluciones orientadas a mejorar el rendimiento energético, optimizar la operativa y reforzar la calidad del activo a largo plazo.

Blue 10 y Blue 11 prevén certificación BREEAM Excellent y cuentan con calificación energética EPC A en oficinas. A ello se suman una producción fotovoltaica base prevista de 275,40 kW en Blue 10 y 355,11 kW en Blue 11, iluminación LED con control DALI, envoltente aislada y plazas con recarga para vehículo eléctrico.

Los edificios están diseñados para permitir la ampliación de la instalación fotovoltaica en cubierta, con posibilidad de incorporar sistemas de almacenamiento mediante baterías.

BREEAM[®]
EXCELLENT

EPC A
EN OFICINAS



Producción fotovoltaica prevista:
275,40 kW en Blue 10 y 355,11 kW en Blue 11.



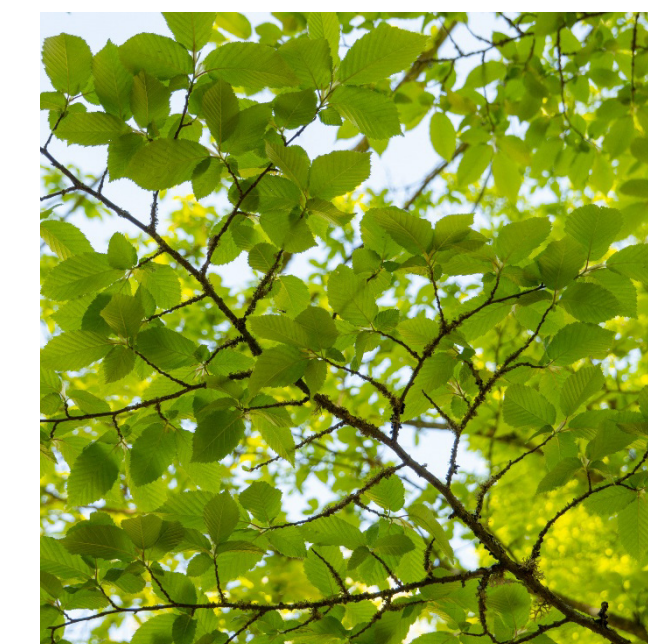
Iluminación interior
LED con control
DALI y exterior LED
con sistema virtual
día-noche.



Plazas para V.E.:
6 en Blue 10 y 8 en Blue 11.



Implementación de
medidas para reducir
la huella de carbono.



Plantación de especies
autóctonas para reducir
el consumo de agua.



Calidad constructiva, prestaciones y operativa.

Los dos activos de la primera fase comparten una base técnica homogénea, diseñada para garantizar calidad constructiva, eficiencia operativa y prestaciones alineadas con un uso logístico intensivo.



SOLERA Y PAVIMENTOS

- Solera de espesor mínimo de 18 cm.
- Carga uniformemente repartida de 50 kN/m².
- Carga puntual de 70 kN.
- Planimetría TR34 FM2 o ASTM FF45/FL35.
- Resistencia superficial Clase AR1 según ensayo BCA.
- Capacidad de carga en entreplanta de oficinas: 500 kg/m².



PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

- Edificio tipo B Riesgo Alto 8.
- Equipos de protección contra incendios —rociadores, depósito, grupo de presión, exutorios, etc.— de conformidad con la normativa UNE vigente.
- Sistema de rociadores ESFR.
- Depósito de agua y grupo de bombeo de uso exclusivo para cada edificio.
- Sistema de control de temperatura y evacuación de humos (SCTEH).



OFICINAS

- Configuración adaptable a las necesidades de futuros ocupantes.
- Marquesina en acceso principal y pérgolas de protección solar en carpinterías exteriores.
- Vestíbulo de entrada y recepción de uso exclusivo , con fachada acristalada tipo muro cortina.
- Oficinas diáfanas tipo Open Space con falso techo registrable de alto coeficiente de absorción acústica, pavimento de gres porcelánico y paramentos verticales acabados en pintura plástica lisa.
- Aseos en planta baja y primera, completamente terminados divisiones con cabinas fenólicas, sanitarios marca Roca o equivalente y grifería temporizada de bajo consumo. Aseos accesibles con ducha totalmente equipados.
- Ascensor
- Iluminación LED de alta eficiencia energética.
- Climatización mediante bomba de calor tipo VRV con recuperación de calor para calefacción y refrigeración.
- Protección frente al gas radón conforme a normativa vigente..



ESTRUCTURA Y ENVOLVENTE

- Estructura de hormigón armado prefabricado.
- Cerramientos mediante paneles prefabricados de hormigón con aislamiento incorporado.
- Cubierta con aislamiento PIR de 60 mm y lámina TPO de 1,2 mm.
- Cubierta apta para la instalación de paneles fotovoltaicos.
- Capacidad de carga en cubiert: 25 kg/m² para instalación fotovoltaica y otros.
- Iluminación natural media del 4% en cubierta, alcanzando el 6% en zona de muelles.
- Zonas verdes integradas dentro del desarrollo y entre edificios para mejorar el entorno y el atractivo para los ocupantes.



AREAS EXTERIORES, SEGURIDAD Y ACCESOS

- Garita de control.
- Cerramiento perimetral seguro mediante vallado metálico sobre muro de hormigón, equipado con puertas correderas metálicas y barreras automáticas para el control de acceso de vehículos.
- Campas de maniobra de 38 m en Blue 10 y 36 m en Blue 11.
- Plazas de aparcamiento equipadas con puntos de recarga para vehículos eléctricos.
- Iluminación exterior LED con sistema virtual día-noche.
- Zonas de aparcamiento independientes para vehículos ligeros y recorridos peatonales definidos para mejorar la seguridad, facilitar la circulación y optimizar los flujos operativos.

Una alianza institucional para un proyecto de referencia.

Blue Hub Logistics Park está impulsado por Trammell Crow Company y CBRE Investment Management, dos referentes internacionales en inversión, desarrollo y gestión de activos logísticos.

En EMEA, su plataforma cuenta con 13 oficinas, más de 560 profesionales, 12.400 millones de euros en activos logísticos, 371 activos y una cartera de 8,7 millones de m².

Esta alianza combina capacidad inversora, experiencia internacional, capacidad de desarrollo local y gestión activa para garantizar calidad de ejecución, visión a largo plazo y un enfoque centrado en las necesidades del ocupante.

CBRE Investment Management

CBRE Investment Management gestiona aproximadamente 135.700 millones de euros en activos reales, con presencia en 20 países y más de 1.050 profesionales.

Su plataforma logística especializada suma 42.700 millones de euros de AUM, 18,5 millones de m², más de 590 activos y presencia en 19 mercados.

Trammell Crow Company

Fundada en 1948, Trammell Crow Company es una plataforma global de desarrollo inmobiliario con experiencia en proyectos logísticos, industriales, residenciales, oficinas y data centres.

Ha desarrollado o adquirido cerca de 3.000 edificios, superando los 65 millones de m² y los 78.700 millones de euros de valor agregado. Cuenta con 26 oficinas, unos 465 profesionales y un pipeline cercano a 26.200 millones de euros.



PROPIEDAD



Trammell Crow Company

bluehub@trammellcrow.com

COMERCIALIZA



Pablo Fernández
670 32 63 89
pablo.fernandez@jll.com

Álvaro Díaz-Maroto
662 00 87 11
alvaro.diaz-Maroto@jll.com



Aitor Álvarez
627 47 22 29
aitor.alvarez@savills.es

Álvaro Ramírez-Cárdenas
680 87 51 04
alvaro.ramirez-cardenas@savills.es