

ÍNDICE / INDEX

www.ascana.es

| | |
|----|--|
| 3 | Introducción / <i>Introducction</i> |
| 5 | Índice ASCANA / <i>The ASCANA Index</i> |
| 7 | Principales indicadores comerciales <i>Main commercial indicators</i> |
| 9 | Situación económica / <i>Economic situation</i> |
| | Barcelona: una visión calle por calle <i>Barcelona: street by street approach</i> |
| 13 | Portal de l'Àngel |
| 15 | Paseo de Gràcia |
| 17 | Portaferrissa |
| 19 | Pelai |
| 21 | Rambla de Catalunya |
| 23 | Diagonal |
| | Madrid: una visión calle por calle <i>Madrid: street by street approach</i> |
| 27 | Preciados |
| 29 | Serrano |
| 31 | Ortega y Gasset |
| 33 | Gran Vía |
| 35 | Fuencarral |
| 37 | Goya |
| 40 | Rentas 2011 de las principales calles comerciales de España <i>2011 rents Spanish main high streets</i> |
| 41 | Rentas 2011 de las principales calles comerciales de Europa <i>2011 rents European main high streets</i> |
| 43 | Éxitos ASCANA / ASCANA's successes |



ASCANA es una consultora especialista en **expansión e inversión** de empresas en locales comerciales y hoteles que trabaja día a día para aportar **valor estratégico** a sus clientes gracias a un conocimiento detallado del mercado de Primera Línea y una estrecha relación con **propietarios e inversores**.

El informe anual ASCANA llega a su **cuarta edición** consolidado como el estudio de referencia del sector, con una gran acogida en medios de comunicación y profesionales del retail. El informe actual contiene la actualización del **Índice ASCANA**, así como un **estudio detallado y visual** de las principales calles de **Madrid y Barcelona**. Además, se incluyen las rentas actualizadas de las principales vías comerciales de las capitales de provincia de **España**. Como novedad, en la presente edición del informe incorpora información actualizada acerca de los principales ejes comerciales de **Europa** en los que ASCANA opera.

ASCANA es la consultora de expansión en retail independiente **más importante de España**, y cierra el año 2011 como **líder en la primera línea nacional**. Además, durante los últimos años, ASCANA ha experimentado una **creciente expansión internacional** realizando operaciones destacadas en países como Francia, Italia, Portugal o Alemania.

ASCANA is a consultancy specialising in the **expansion and investment** of companies in commercial premises and hotels, working day by day to provide **strategic value** to its clients thanks to detailed knowledge of the Main Street market and a close relationship with **owners and investors**.

The ASCANA annual report is now in its **fourth edition**, consolidated as the study of reference in the sector, widely received in the media and among retail professionals. The current report includes the updating of the **ASCANA Index**, as well as a **detailed, visual study** of the main streets of **Madrid and Barcelona**. Besides, it includes the rents of the **Spanish Main Streets**. As a new item, the present edition of the report includes updated information about the main **European** commercial axes where ASCANA operates.

ASCANA is the **most important** independent retail expansion consultant in Spain, and is closing the year 2011 as the **leader in national prime areas**. Besides, in recent years, ASCANA has experienced **increasing international expansion**, carrying out outstanding operations in countries such as France, Italy, Portugal or Germany.



Índice ASCANA

El Índice ASCANA es una herramienta de **seguridad** para el inversor, un baremo fiable y metódico que sirve a los profesionales del sector para detectar cuáles son aquellos tramos de las principales calles de la primera línea de Madrid y Barcelona que ofrecen una mayor **garantía de rentabilidad de la inversión**.

El Índice ASCANA se realiza anualmente **desde 2008** y permite percibir la **tendencia** que han seguido los distintos tramos de las calles de primera línea, convirtiéndose en un instrumento de análisis de referencia en el sector.

El cálculo se realiza considerando factores **cuantitativos y cualitativos** que proporcionan datos clave de la salud comercial de las calles analizadas. El precio medio de las **rentas por m²** y la **tasa de rentabilidad** de las operaciones de inversión son los principales condicionantes del índice, aunque se tienen en cuenta otros factores como el **número de operaciones**, el porcentaje de **locales disponibles**, el porcentaje de **rotación** y la mejora o empobrecimiento del **tejido comercial**.

Índice ASCANA BCN / ASCANA Index BCN

| Calle | Tramo | € m ² / mes | Locales | % Disponibilidad | Operaciones* | Índice ASCANA |
|-------------------|---------|------------------------|---------|------------------|--------------|---------------|
| Portal de l'Àngel | Único | 245 | 71 | 0,0 | 1 | 2,05 |
| Paseo de Gràcia | Bajo | 190 | 43 | 1,1 | 3 | 1,65 |
| Paseo de Gràcia | Alto | 190 | 81 | 1,2 | 7 | 1,61 |
| Paseo de Gràcia | Medio | 200 | 60 | 1,0 | 1 | 1,50 |
| Portaferrissa | Único | 145 | 59 | 3,0 | 3 | 1,05 |
| <hr/> | | | | | | |
| Pelai | Mar | 135 | 44 | 4,6 | - | 0,99 |
| Rambla Cataluña | Medio | 75 | 79 | 4,3 | 11 | 0,72 |
| Rambla Cataluña | Alto | 95 | 112 | 4,4 | 5 | 0,65 |
| Pelai | Montaña | 100 | 25 | 5,7 | - | 0,50 |
| Rambla Cataluña | Bajo | 70 | 48 | 8,5 | 1 | 0,36 |
| Diagonal | Montaña | 70 | 82 | 10,9 | 9 | 0,13 |
| Diagonal | Mar | 30 | 62 | 21,2 | 7 | -0,45 |

Índice ASCANA MAD / ASCANA Index MAD

| Calle | Tramo | € m ² / mes | Locales | % Disponibilidad | Operaciones* | Índice ASCANA |
|-----------------|-------|------------------------|---------|------------------|--------------|---------------|
| Preciados | Único | 240 | 55 | 10,9 | 5 | 1,65 |
| Serrano | Par | 235 | 115 | 12,8 | 10 | 1,55 |
| Gran Vía | Uno | 215 | 54 | 5,9 | 4 | 1,45 |
| Ortega y Gasset | Único | 175 | 59 | 10,2 | 10 | 1,25 |
| Serrano | Impar | 160 | 66 | 13,1 | 9 | 1,10 |
| <hr/> | | | | | | |
| Goya | Impar | 165 | 96 | 11,9 | 6 | 0,80 |
| Gran Vía | Dos | 125 | 104 | 9,9 | 9 | 0,70 |
| Fuencarral | Único | 120 | 96 | 9,7 | 9 | 0,60 |
| Goya | Par | 75 | 64 | 17,8 | 8 | 0,25 |

Índice ASCANA

The ASCANA index is a **security tool** for investors, a reliable, methodical measurement that allows professionals in the sector to detect which sections on the main streets of prime areas of Madrid and Barcelona offer the **best guarantee of profitability in investment**.

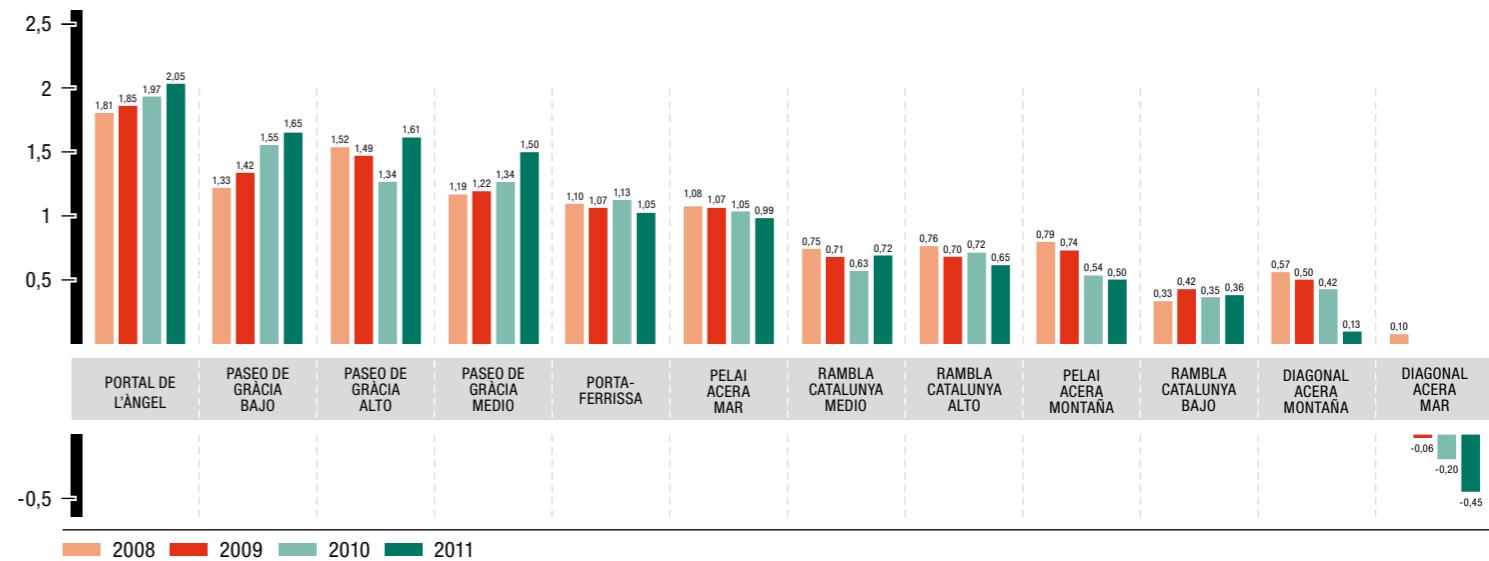
The ASCANA index has been done annually since 2008 and allows one to see the trends followed by different sections of prime streets, making it a leading analytical tool for the sector.

Calculation is made considering **quantitative and qualitative factors** that provide key information regarding the commercial health of the streets analysed. The average price of **rent per m²** and the **profit rate of investment operations** are the main conditioning factor in the index, although other factors are also taken into account, such as the **number of operations**, the percentage of **premises available**, the percentage of **turnover** and the **improvement or weakening of the commercial fabric**.

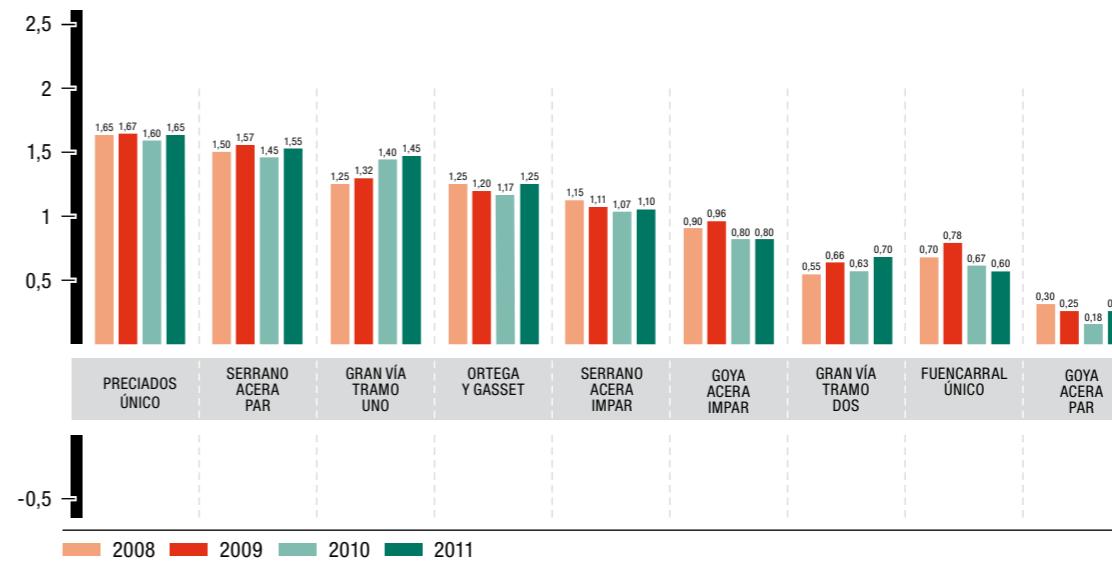
Evolución Índice ASCANA 2008-2011

ASCANA Index evolution 2008-2011

Evolución Índice ASCANA BCN / ASCANA Index evolution BCN



Evolución Índice ASCANA MAD / ASCANA Index evolution MAD

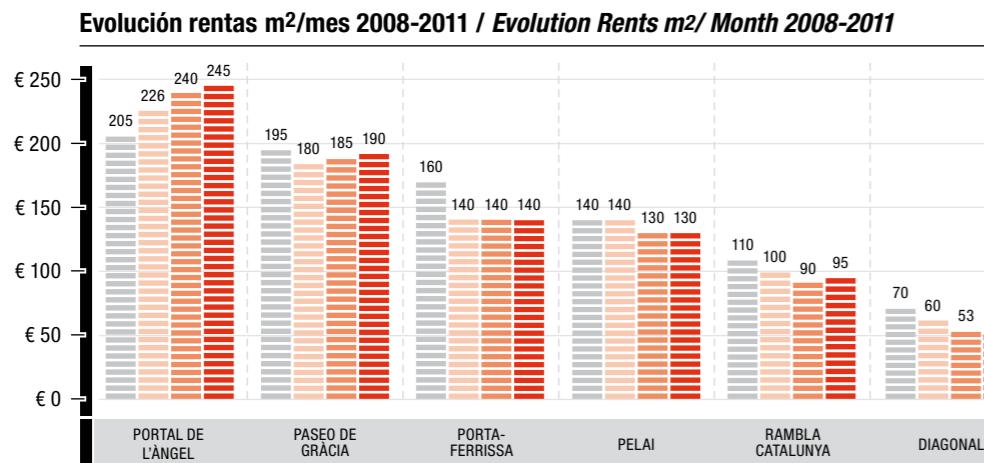


Fuente: ASCANA, Agencias Inmobiliarias y Oficina del Catastro
Estos porcentajes contabilizan número de locales.

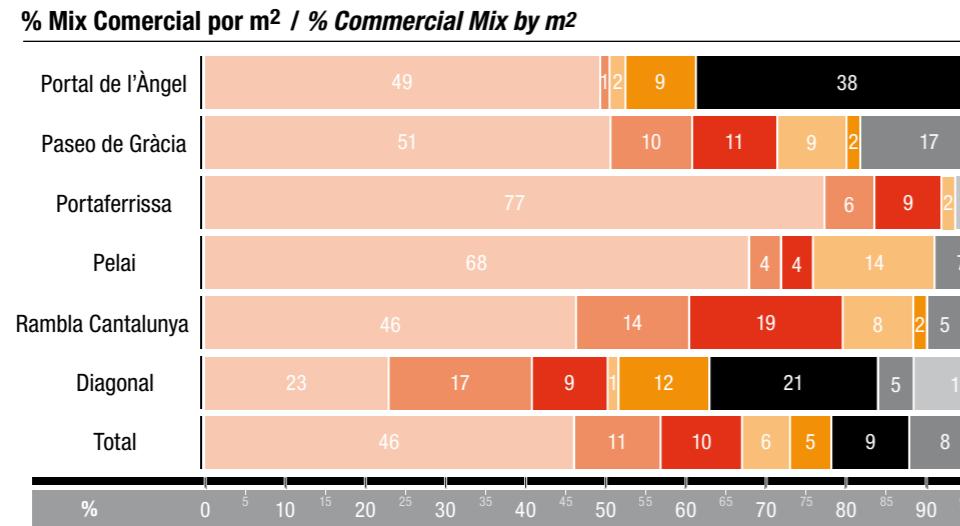
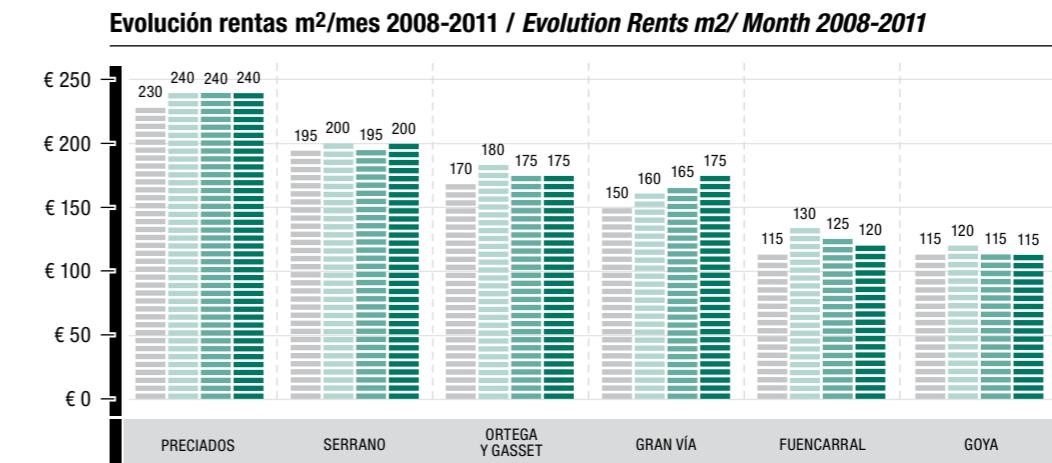
*Operaciones: incluye aperturas y operaciones de inversión.

Principales indicadores comerciales / Main commercial indicators

BCN

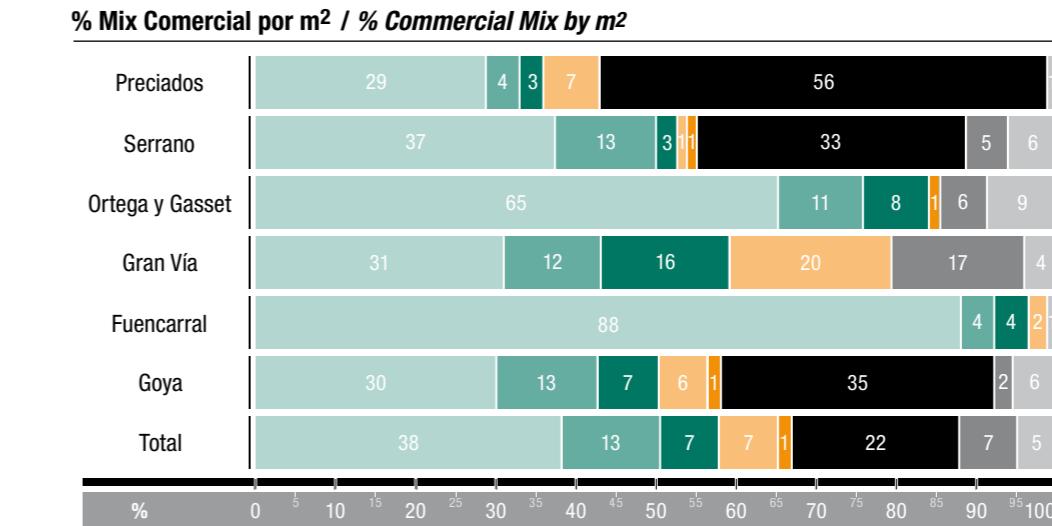


VAD

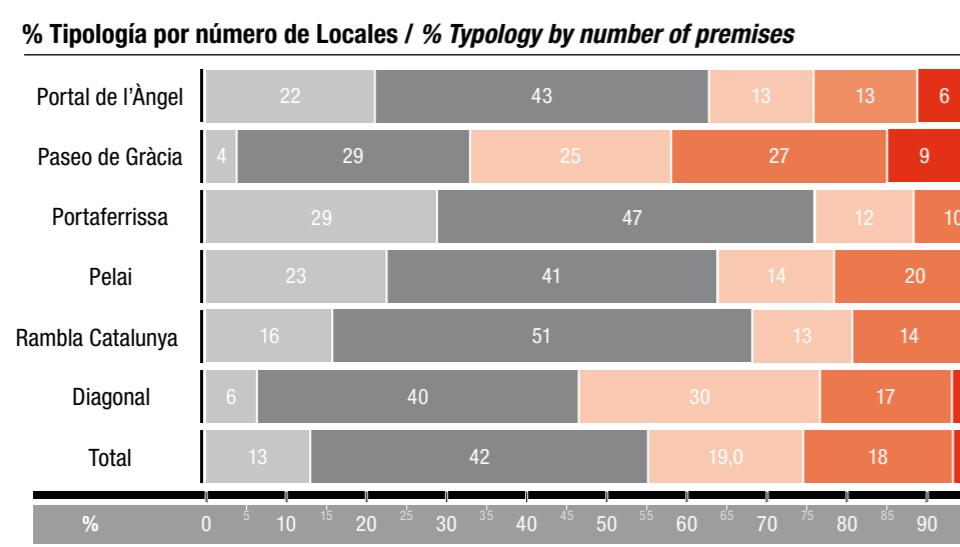


- Equip. Personal
Personal Items
- Servicios
Services
- Restauración y Alimentación
Food Service
- Cultura y Ocio
Culture and Leisure
- Equip. Hogar
House Ware
- El Corte Inglés
El Corte Inglés
- Ofic. y Hoteles
Offices and Hotels
- Desocupado
Vacant

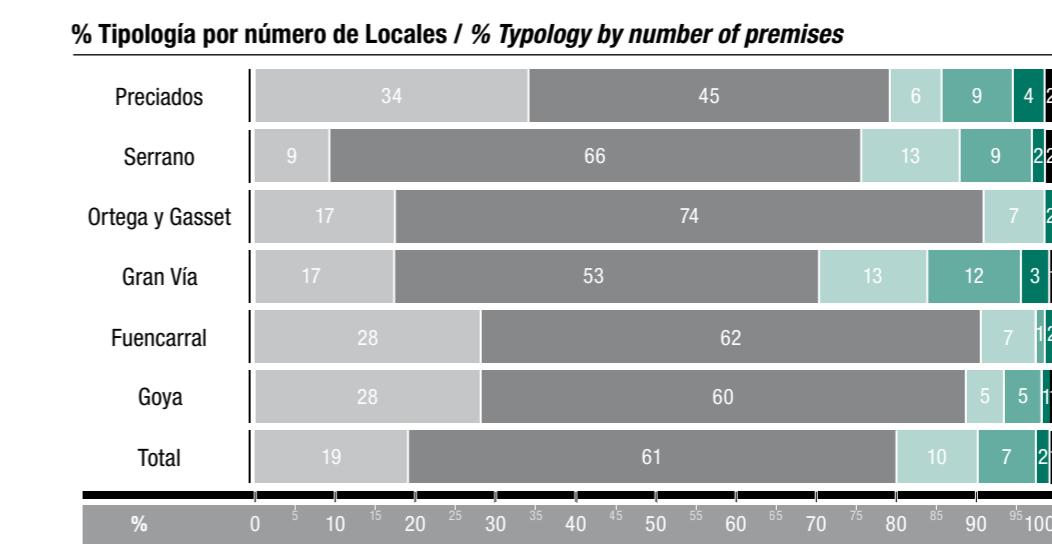
- Equip. Personal
Personal Items
- Servicios
Services
- Restauración y Alimentación
Food Service
- Cultura y Ocio
Culture and Leisure
- Equip. Hogar
House Ware
- El Corte Inglés
El Corte Inglés
- Ofic. y Hoteles
Offices and Hotels
- Desocupado
Vacant



Fuente: ASCANA, Agencias Inmobiliarias, Oficina del Catastro.
*Oficinas y Hoteles solo se contabiliza el metraje de la planta baja.



- 0-99
- 100-299
- 300-499
- 500-999
- 1000-1999
- 2000



Fuente: ASCANA, Agencias Inmobiliarias, Oficina del Catastro.
*Oficinas y Hoteles solo se contabiliza el metraje de la planta baja.

Renta Mensual por m²
Monthly Rent per m²

95€ / M²

17 Operaciones
Operations

14 Nuevas Marcas
New Brands



Rambla de Catalunya

LA CALLE MÁS DINÁMICA

El 2011 ha sido un buen año para Rambla Catalunya, que ha experimentado, por **primera vez en tres años, una subida de las rentas medias**. En el 2011 la renta se sitúa en 95 euros por m² al mes, un 6% más que el 2010. La calle también ha registrado una **disminución de la disponibilidad**, sobre todo en el tramo medio y alto, gracias al interés de las marcas por entrar en un eje cada vez mejor conectado con Paseo de Gràcia.

Con un total de **14 entradas**, Rambla Catalunya ha sido la **calle más activa** de la primera línea comercial de Barcelona. Es llamativo el buen comportamiento del tramo medio, muy especialmente entre las calles de **Consell de Cent** y **Diputació**, donde en apenas 150 metros **se concentran el 50% del total** de las entradas de la calle **con marcas como Arche, Vaho, PPMC, Fosco o la Casa del Libro**.

Rambla Catalunya, con un marcado carácter local y un mix comercial variado, es la calle en la que el sector de la **restauración tiene mayor peso**, con un 19% del total de locales, concentrados sobre todo en el tramo bajo y medio. Esta tendencia se confirma con las nuevas incorporaciones de establecimientos como Cachito o La Crepería del Mar.

También es destacable la apertura de la primera tienda en España de la marca de complementos y calzado **Mango Touch**, el primer establecimiento propio de la nueva enseña del grupo catalán, que hasta ahora solo disponía de puntos de venta ubicados en corners de centros comerciales.

THE MOST DYNAMIC STREET

2011 has been a good year for Rambla Catalunya, which, for the first time in three years has seen a rise in average rents. In 2011 rent was situated at 95 euros per m² a month, 6% more than in 2010. The street has also seen a decrease in availability, especially in the middle and high section, thanks to the interest of brand names in entering into an axis that is increasingly well connected with Passeig de Gràcia.

With a total of **14 entries**, Rambla Catalunya was the **most active street** among Barcelona's prime commercial streets. The good behaviour of the **middle section** stands out, especially between the streets **Consell de Cent** and **Diputació**, which was the most dynamic in the city with the entries of **Arche, Vaho Fosco and La Casa del Libro**.

Rambla Catalunya, with a marked local character and a varied commercial mix, is the street where the **refreshment sector carries the most weight**, with 19% of the total number of premises, concentrated especially in the lower and middle section. This trend has been confirmed by the addition of establishments such as Cachito or La Crepería del Mar.

The opening of accessory and footwear brand **Mango Touch's** first shop in Spain also stands out—the first establishment of its own for the Catalan group's new standard, which until now had only had sales points located in the corners of shopping centres.

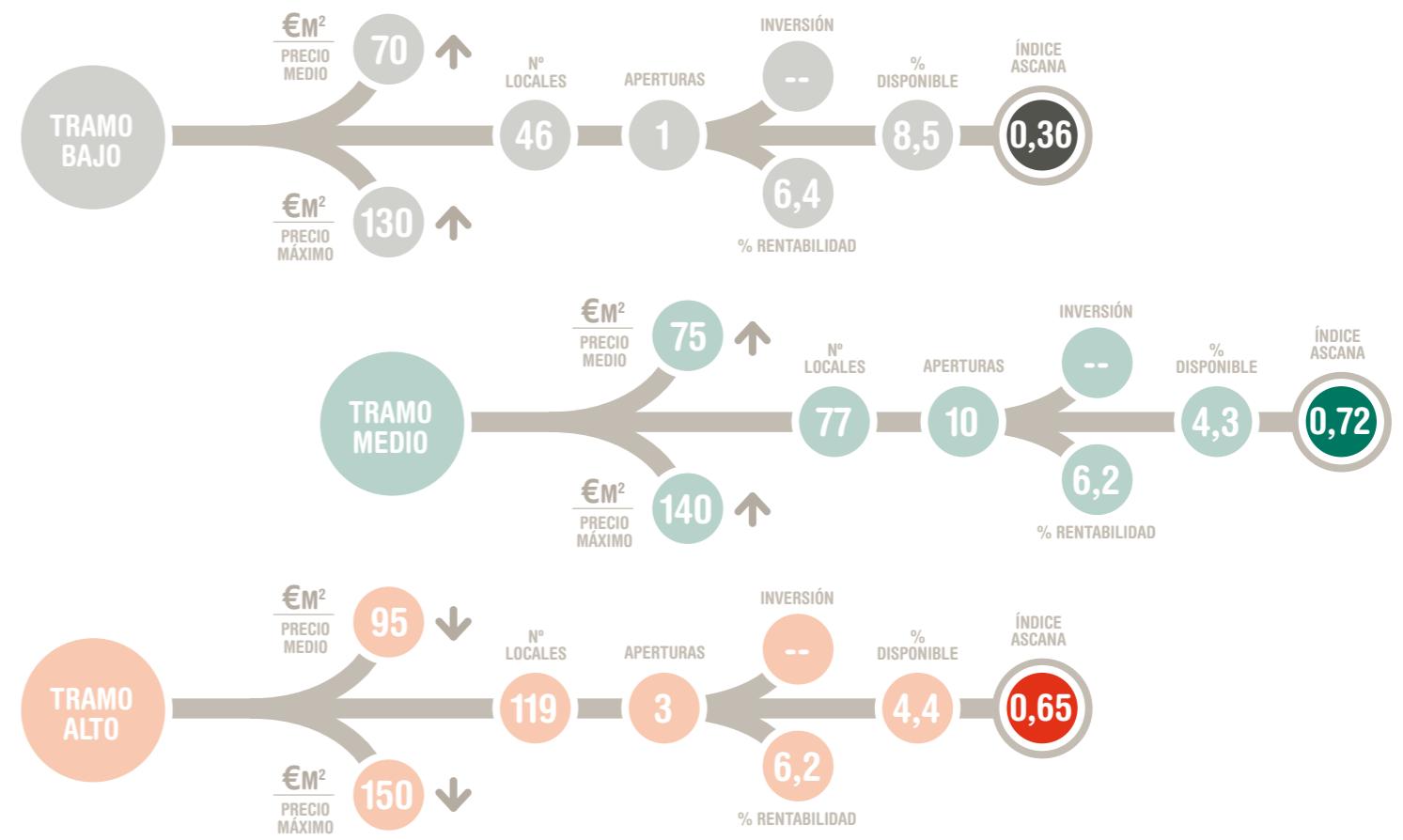
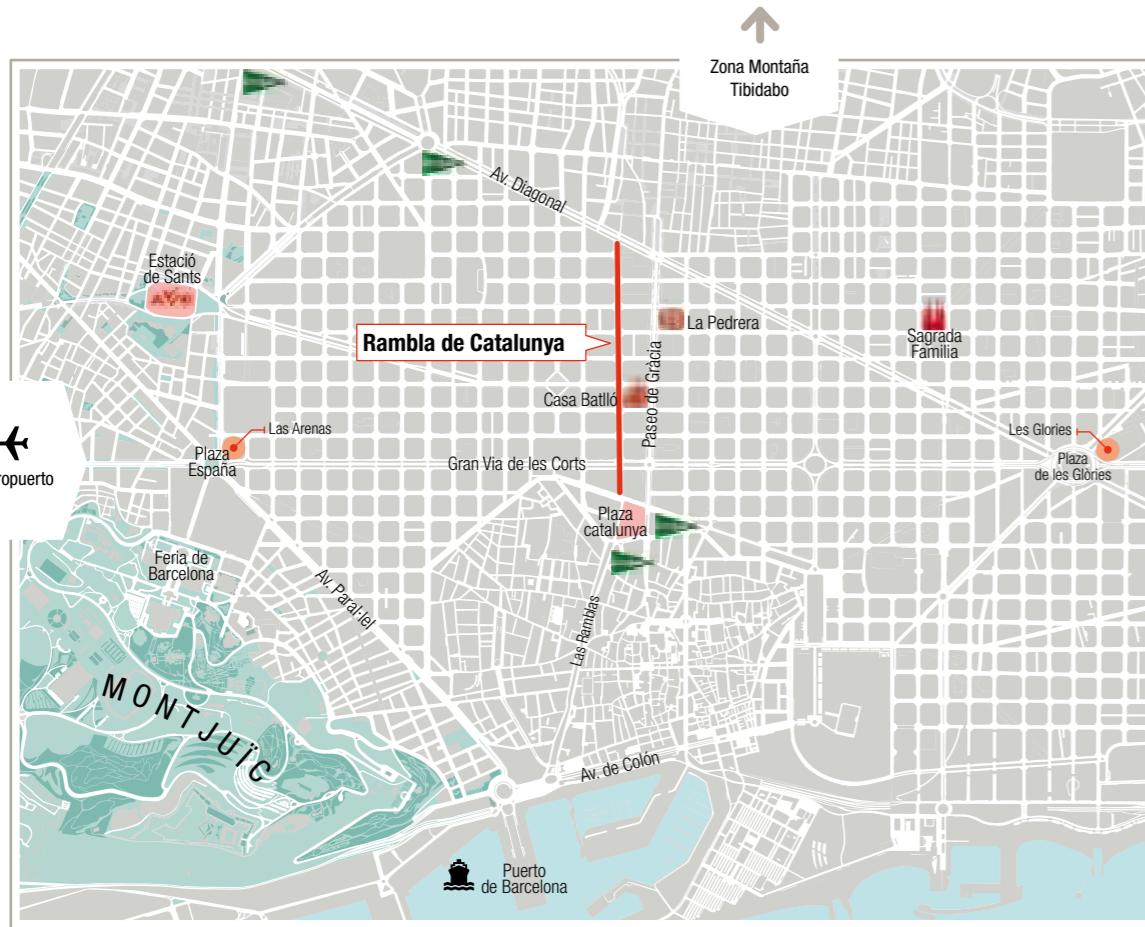
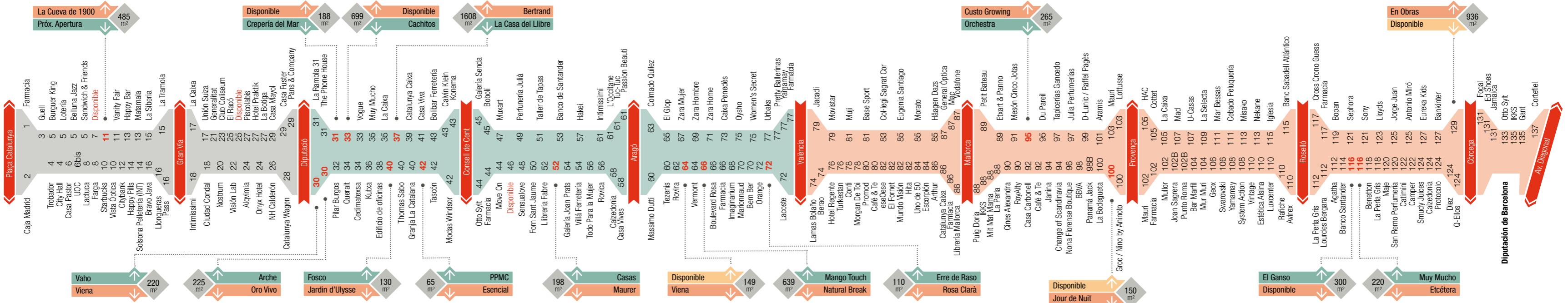
Es la calle más dinámica del año con 14 entradas, especialmente concentradas en el tramo medio y más concretamente entre las calles Diputació y Consell de Cent.

Con un 19% del total de los locales, es la calle de la primera línea comercial que tiene mayor peso del sector de la Restauración.

This is the most dynamic street of the year, with 14 entries, especially concentrated in the middle section.

With 19% of the total of the premises, this is the prime commercial street with the greatest weight in the sector of Food and Refreshment

Marca entrante
 Marca saliente
 Mismo grupo
 Operación de inversión





Serrano

Renta Mensual por m²
Monthly Rent per m²

200€ / M²

19 Operaciones
Operations

14 Nuevas Marcas
New Brands

RECUPERANDO EL PULSO

La emblemática calle Serrano recupera progresivamente el pulso tras la finalización, a finales de 2010, de las largas obras de reforma que afectaron de manera negativa su salud comercial. La vuelta a la normalidad ha afectado de manera positiva a las rentas, que se han recuperado paulatinamente hasta situarse en **los 200 euros por m², un 3% más que en 2010**.

En los dos últimos años Serrano ha experimentado un elevado ritmo de actividad. Durante 2011 se han producido **19 operaciones**, una cifra similar a la de 2010, protagonizadas por marcas como **Ferrari**, **Gocco**, la apertura de la primera **flagship de Zadig & Voltaire** en España, o la **reubicación** en la misma calle de **Hoss Intropia** y **Adolfo Domínguez**. En otros casos, marcas como **Longchamp** o **Max Mara**, han renovado en los últimos meses su apuesta por Serrano realizando importantes inversiones de renovación y mejora de sus establecimientos.

En cuanto al mercado de inversión, destaca la compra del local de Musgo, en el número 18, por parte del **Grupo Max Mara**, o la venta del local que ocupa la marca italiana **Ferragamo**.

La difícil coyuntura económica y las obras de remodelación obligaron a muchas marcas a abandonar la calle en años anteriores. A pesar de ello, Serrano sigue siendo un enclave emblemático de la primera línea comercial de Madrid, con un **interés permanente para las marcas**, especialmente de lujo y alto nivel. Por otro lado, Serrano se ha beneficiado del esfuerzo de las autoridades y de la iniciativa privada, que han apostado por esta eje para la realización de **eventos de gran impacto mediático** como la **Vogue Night out** o la **Campaña por la Lana**, la iniciativa itinerante impulsada por el príncipe Carlos de Inglaterra para promocionar este material textil.

Serrano es una de las calles que se beneficia, desde septiembre de 2011, de la declaración de **zona de especial afluencia turística**. La nueva normativa permite a dichas abrir todos los domingos, lo que se espera que repercuta positivamente en la rentabilidad de los negocios de la calle.

REGAINING STEAM

Emblematic Calle Serrano has been progressively regaining steam since the end of the long period of construction work that had negatively affected its commercial health, at the end of 2010.

The return to normalcy has had a positive effect on rents, which have gradually recovered to **200 euros per m², 3% more than in 2010**.

In the last two years, Serrano has undergone a high rate of activity. Over the course of 2011 there have been **19 new operations**, a figure similar to that of 2010, such as Ferrari, Gocco, or the opening of the first **Zadig & Voltaire flagship** in Spain, or the **relocation** of Hoss Intropia and Adolfo Domínguez on this street. In other cases, brands like **Longchamp** or **Max Mara** have renewed their commitment to Serrano by its improvement investments in their establishments.

As far as the investment market goes, the purchase of the Musgo premises by **Grupo Max Mara**, at number 18, stands out, or the sale of the premises occupied by **Ferragamo**.

The difficult economic situation and the remodelling work had forced many brands to leave the street in previous years. In spite of this, Serrano continues to be an emblematic enclave in prime commercial territory in Madrid, of **permanent interest for brands**, especially luxury and high-end ones. Serrano has also benefited from the effort of authorities and private initiatives that have chosen this street for big **media events** such as **Vogue Night out** or the **Campaign for Wool**, the traveling initiative backed by England's Prince Charles to promote this textile material.

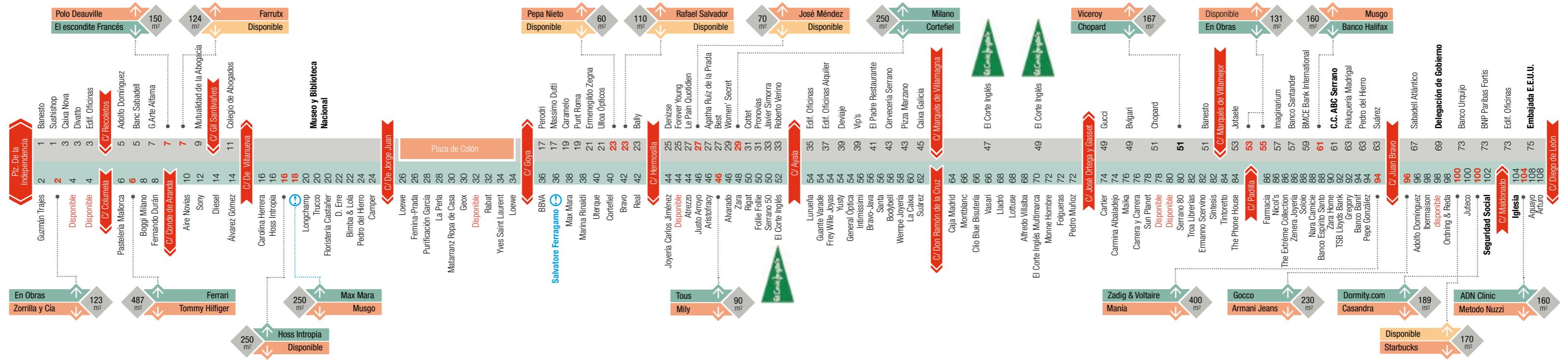
Serrano is one of the streets that has benefited, since September of 2011, from the declaration of the **special tourist area**. The new regulations allow shops to open every Sunday, which is expected to have a positive effect on the profitability of business on the street.

La calle mantiene un elevado ritmo de actividad, con trece operaciones en 2011.

La reforma de Serrano refuerza el interés de las marcas más prestigiosas por una calle clave del comercio madrileño.

The street continues to have a high rate of activity, with 19 operations in 2011.

Serrano's renewal reinforces the interest of the most prestigious brands in a key location of Madrid's retail.



ESP EU

RENTAS 2011 DE LAS
PRINCIPALES CALLES
COMERCIALES

*RENTS 2011 OF THE MAIN
COMMERCIAL STREETS*



España / Spain

Rentas 2011 de las principales calles comerciales de España.

ASCANA realiza un intensa actividad comercial en las principales ciudades de España gracias a su extensa red colaboradores locales. A continuación ofrecemos una tabla de las rentas en las principales capitales de provincia españolas, teniendo en cuenta el precio medio de referencia por m² actualizado. Se omite la información acerca de las calles de Barcelona y Madrid, al estar detalladas en el informe.

2011 Rents Spanish Main Streets

ASCANA carries out intense commercial activity in the main cities of Spain, thanks to its extensive network of local collaborators.. Below, we offer a table of the evolution of rents in the main provincial capitals in Spain, taking into account the current average price of reference per m². The information about the streets of Barcelona and Madrid has been left out, as this is mentioned in detail in the report.

| Ciudad | Calle | €/ m ² / mes |
|------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| Bilbao | Gran Vía | 160 |
| Valencia | Don Juan de Austria | 150 |
| Valencia | Colón | 125 |
| Alicante | Av. Maisonnave | 100 |
| Murcia | Gran Vía | 100 |
| Sevilla | Tetuán/Velázquez | 100 |
| Bilbao | Ercilla | 90 |
| Málaga | Marqués de Larios | 90 |
| Benidorm | Gambó | 85 |
| Granada | Puerta Real | 85 |
| Murcia | Platería/Trapería | 80 |
| Valencia | Jorge Juan/Ruzafa | 75 |
| Vitoria | General Álava/Eduardo Dato | 75 |
| Zaragoza | Paseo de las Damas/Independencia | 75 |
| San Sebastián | Av. de la Libertad/Fuenterrabía | 70 |
| Oviedo | Uría/Doctor Casal | 65 |
| Palma de Mallorca | Jaime III | 65 |
| Pamplona | Calos III | 65 |
| Santander | Calvo Sotelo/Lealtad | 65 |
| Jaén | Madre Soledad Torres Dacosta | 60 |
| La Coruña | Calle Real | 60 |
| Las Palmas de G.C. | Mesa y López/Triana | 60 |
| Valencia | Poeta Querol/Marqués Dos Aguas | 60 |
| Almería | Puerta de Puchera | 55 |
| Catellón | Enmedio | 55 |
| Jaén | Roldán y Marín | 55 |
| Toledo | Comercio | 55 |
| Santa Cruz de Tenerife | Castillo | 55 |
| Segovia | Calle Real/Fernández la Dreda | 55 |
| Girona | Santa Clara | 55 |

Europa / Europe

Rentas 2011 de las principales calles comerciales de Europa.

ASCANA se encuentra inmerso en un proceso de expansión que ya le ha llevado a realizar importantes operaciones en el extranjero. Actualmente el mercado internacional supone más de un 30% de la facturación del grupo, con un especial interés en Francia, Italia, Alemania y Portugal.

Gracias a una amplia red de colaboradores y el creciente número de operaciones internacionales realizadas, ASCANA dispone de un conocimiento actualizado de la realidad comercial de algunas de las principales ciudades europeas. En el siguiente cuadro presentamos la evolución de las rentas de los ejes comerciales de referencia en Europa.

2011 Rents European Main Streets

ASCANA is in the midst of a process of expansion that has already led it to make important operations abroad. Currently, the international market supposes over 30% of the group's billing, with a special interest in France, Italy, Germany, and Portugal.

Thanks to a wide network of collaborators and the growing number of international operations performed, ASCANA has up-to-date knowledge about the commercial reality of some of the main European cities. In the following table, we have presented the evolution of rents in the leading commercial axes of Europe.

| Ciudad | Calle | €/ m ² / mes |
|------------|----------------------------|-------------------------|
| Londres | New Bond Street | 675 |
| París | Avenue des Champs Elysées | 660 |
| Roma | Via Condotti | 560 |
| Milán | Via Montenapoleone | 500 |
| Zurich | Bahnhofstrasse | 490 |
| París | Rue du Faubourg St. Honoré | 410 |
| París | Avenue Montaigne | 400 |
| Londres | Oxford Street | 400 |
| Milán | Via della Spiga | 395 |
| Milán | Corso Vittorio Emanuele | 385 |
| Múnich | Kaufingerstrasse | 310 |
| Viena | Kärntnerstrasse | 275 |
| Dublín | Grafton Street | 270 |
| Florencia | Tornabuoni | 250 |
| Moscú | Tverskaya | 245 |
| Múnich | Maximilianstrasse | 240 |
| Berlín | Tauentzienstrasse | 220 |
| Hamburgo | Neuer Wall | 190 |
| Amsterdam | Kalverstraat | 190 |
| Colonia | Hohe Strasse | 180 |
| Düsseldorf | Königsallee | 175 |
| Copenhague | Stroget | 175 |
| Praga | Na Prikope | 165 |
| Oslo | Karl Johan Gate | 160 |
| Frankfurt | Goethestrasse | 150 |
| Bruselas | Rue Neuve | 140 |
| Estocolmo | Biblioteksgatan | 125 |
| Lisboa | Chiado | 75 |
| Lisboa | Avda. Liberdade | 70 |
| Oporto | Rua Santa Catalina | 60 |

ASCANA 2011 / Algunos de nuestros mayores éxitos

ASCANA 2011 / Some of our greatest successes



Paseo de Gràcia, 80 / Iversión / Barcelona



MANGO TOUCH / Rambla de Catalunya, 66 / Barcelona



ZADIG & VOLTAIRE / Serrano, 92 / Madrid



KIEHL'S / Claudio Coello, 52 / Madrid



ZADIG & VOLTAIRE / Marqués de Dos Aguas, 7 / Valencia



HOSS INTROPIA / Via Due Macelli, 62 / Roma



ZADIG & VOLTAIRE / Av. da Liberdade, 90 / Lisboa



MULTIÓPTICAS / Ercilla, 31 / Bilbao



HAVAIANAS / Le Marais / Paris



KIKO / Centro Comercial Braga Parque / Portugal
(Sabadell, Elche, Zaragoza, Castellón, Bilbao)

www.ascana.es

ASCANA BARCELONA

Passeig de Gràcia, 12 Pr. 2^a
08007 Barcelona
Tel. +34 934 676 662
barcelona@ascana.es

ASCANA MADRID

Velázquez, 117 6º
28006 Madrid
Tel. +34 915 614 478
Madrid@ascana.es

Informe Locales Comerciales

Barcelona, Madrid y principales calles de España y de Europa 2011.

Fuentes consultadas para la elaboración del Informe 2011: ASCANA, Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis, Aguirre Newman, Jones Lang LaSalle, Expansión, La Vanguardia, Cinco Días, El Economista, El País, El Mundo, Oficina del Catastro, Instituto Nacional de Estadística, Fondo Monetario Internacional, Turisme de Barcelona, Generalitat de Catalunya IDESCAT, Comunidad de Madrid. La nomenclatura de las calles de Barcelona se ha realizado según normas del Ayuntamiento de Barcelona. En los gráficos de tipología de locales sólo se contabilizan superficies de uso comercial. En los gráficos de Mix Comercial, en la categoría de Oficinas y Hoteles sólo se contabilizan el metraje de la planta baja.

Coordinación: ASCANA

Redacción y análisis: MT Consulting / www.mtconsulting.es

Fotografía: Hugo de la Rosa / www.hugodelarosa.com

Dirección de Arte y maquetación: La Bienvenida / www.labienvenida.net