



OBJETIVO DEL REPORTE

ANALIZAR INTEGRALMENTE EL MERCADO NACIONAL DE FIBRAS Y SU CONTRIBUCIÓN EN LA ECONOMÍA DE MÉXICO, ASÍ COMO SU EVOLUCIÓN EN EL ÚLTIMO AÑO

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- 1 Impacto Económico y Social
- 2 Integración de la Industria
- 3 Impacto Ambiental

AGENDA

► CONTRIBUCIÓN DE LAS FIBRAS A LA ECONOMÍA

- Dimensión de la Industria
- FIBRAS y Democratización de los Bienes Raíces
- Participación de Mercado
- Dimensión de las FIBRAS
- Generación de Empleos
- Presencia Geográfica
- Contribución al Impuesto Predial
- ASG

■ INDICADORES CLAVE DE LA INDUSTRIA

- Dividendos
- Retornos Totales Históricos
- Rentas
- Factor de Ocupación
- FFO por Certificado
- Apalancamiento y Cobertura de la Deuda
- Participación por Tipo de Inversionista

DIMENSIÓN DE LA INDUSTRIA 2Q 2025



SECTORES


INDUSTRIAL

+19.9 millones
de m²


COMERCIAL

+6.5 millones de
m²


OFICINAS

3.3 millones de
m²


INSTITUCIONES EDUCATIVAS

+650,000 m²


HOTELES

+23,000 cuartos


ALMACENAMIENTO

+250,000 m²


AGROINDUSTRIA

+ 2,118 has



DATOS AGREGADOS



Propiedades



De m² de Área Bruta Rentable



Empleos creados:
+450,000 directos
+850,000 indirectos



De Valor de Capitalización



En Activos

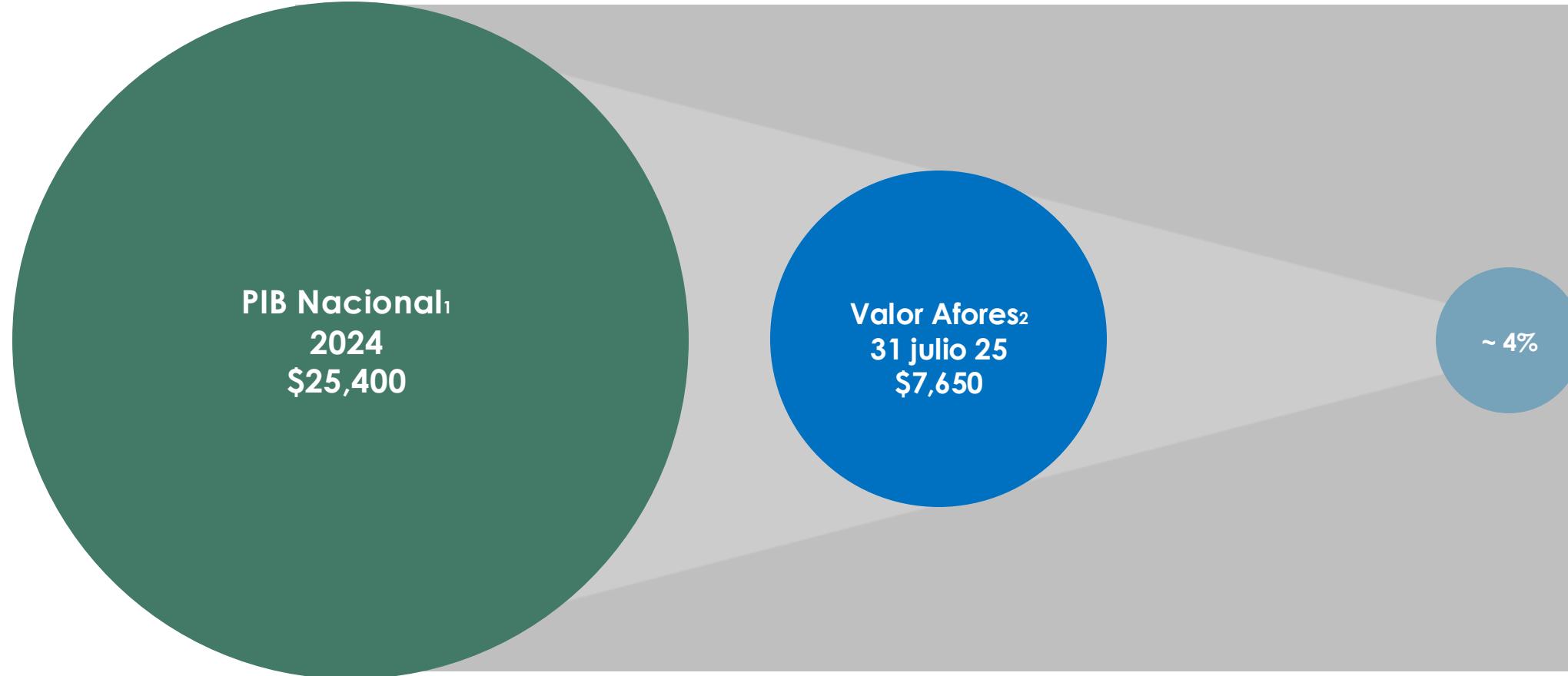


** Tenencia de Afores



De la renta variable Nacional

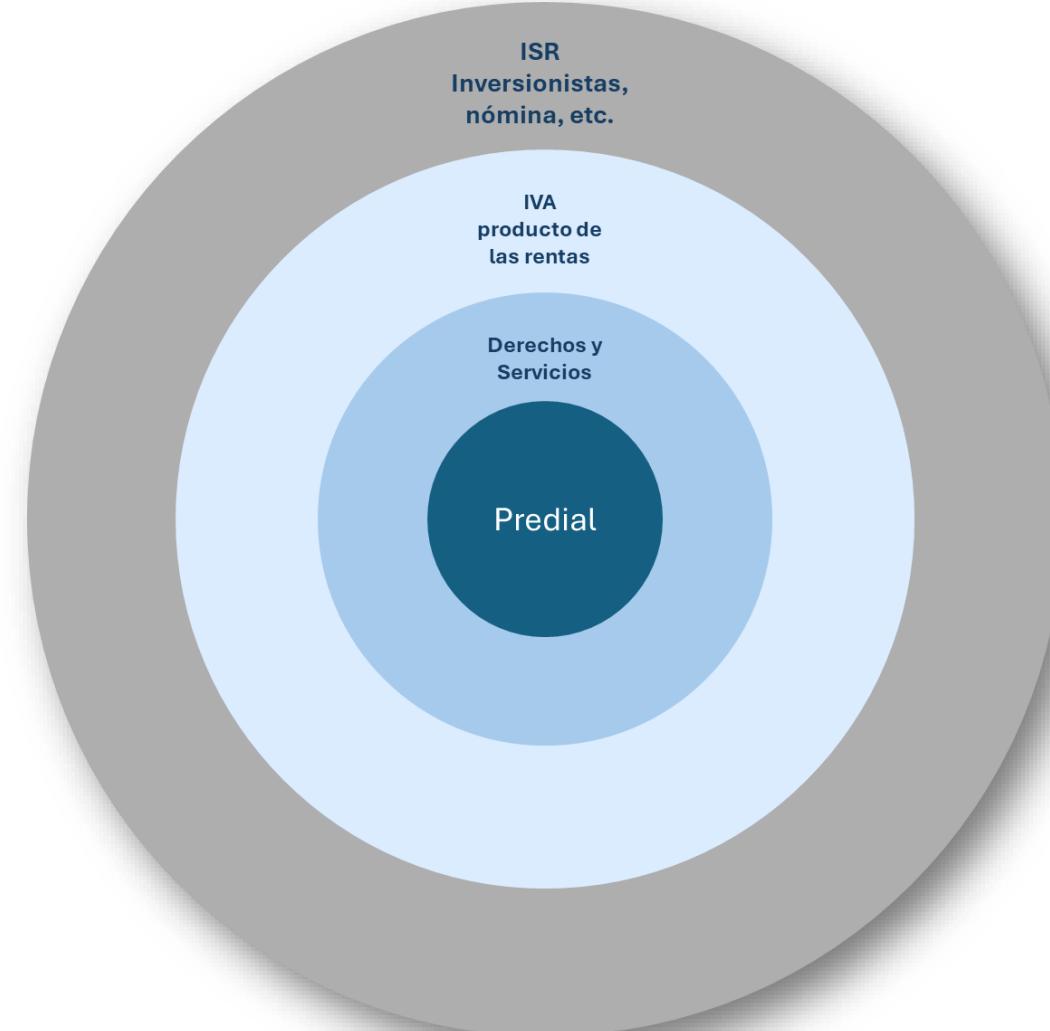
DIMENSIÓN DE MERCADO – CONTRIBUCIÓN AL PIB



El peso económico de las FIBRAS medido por Activos Totales es equivalente al ~4% del PIB Nacional

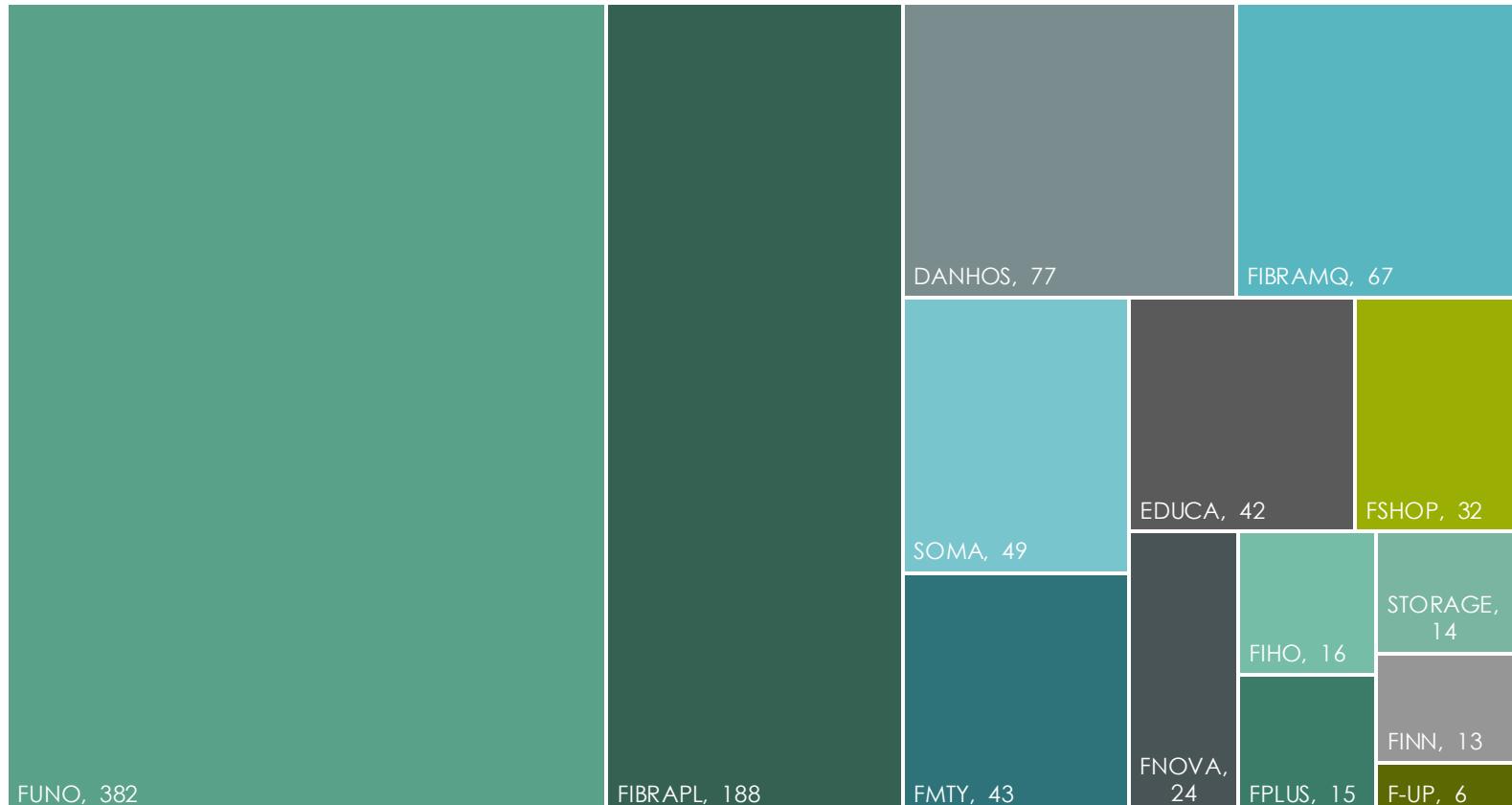
EFECTO FISCAL MULTIPLICADOR

- **Promueve la inversión en infraestructura** mediante incentivos fiscales, con impacto en la generación de empleo, urbanización, y desarrollo de servicios.
- **Las FIBRAS contribuyen con +\$2,000 millones de pesos al impuesto predial**, 3% del total recaudado.
- **Formaliza el mercado inmobiliario**, al obligar a declarar ingresos por renta tanto al fideicomiso como al inquilino.
- **Genera múltiples capas de tributación indirecta**, incluyendo IVA, ISR de inquilinos, ISR de inversionistas, predial y otros derechos.
- **Amplía la base de contribuyentes** indirectamente, al movilizar capitales privados hacia sectores formales con exigencias regulatorias y fiscales.



DIMENSIÓN DE LA INDUSTRIA – ACTIVOS TOTALES

A continuación, la evolución del universo de FIBRAS en México, medido por el valor contable de los Activos Totales

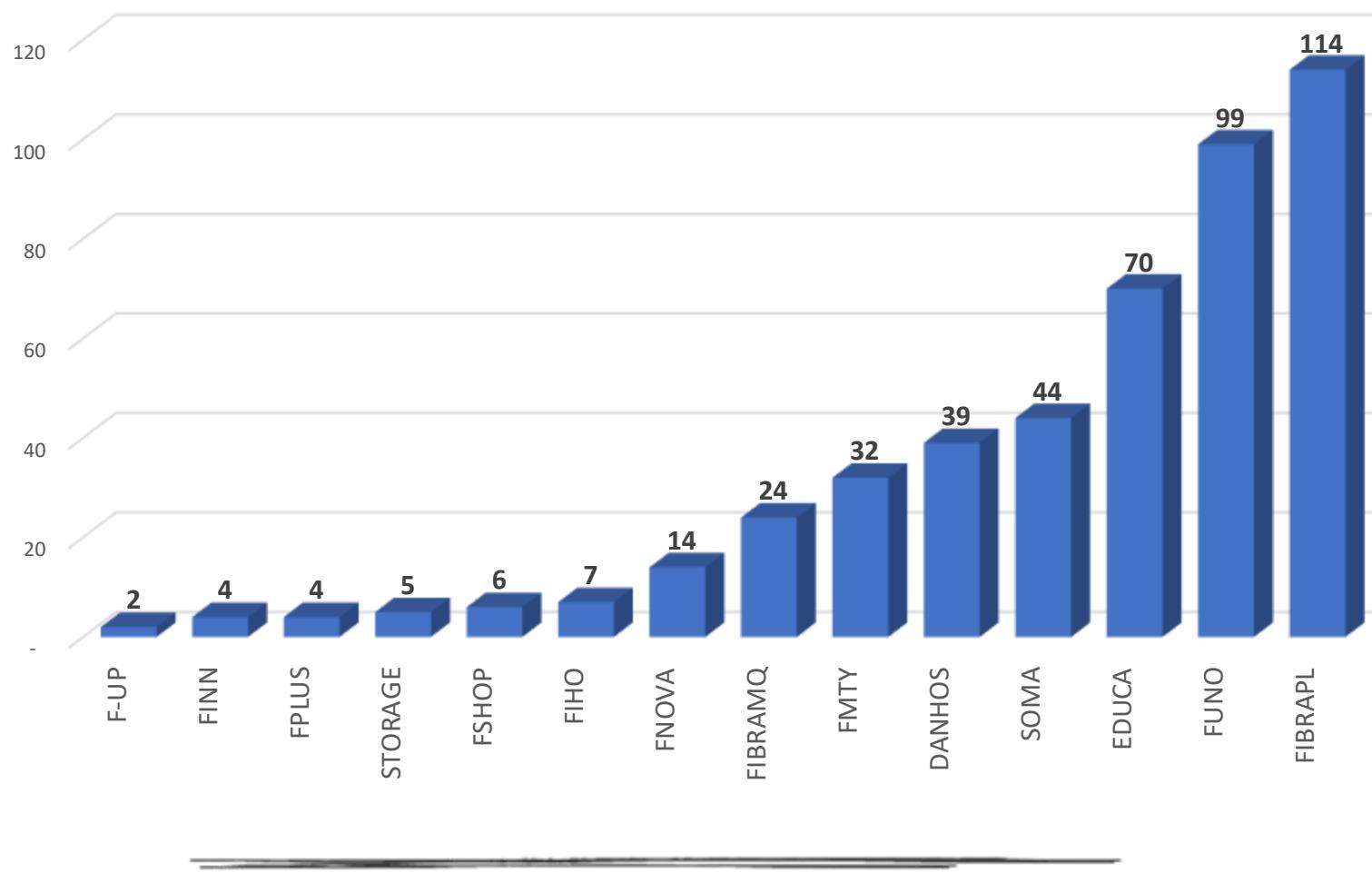


El Universo de FIBRAS en México por Activos Totales equivale a \$982 mil millones de pesos



DIMENSIÓN DE LA INDUSTRIA

El Universo de FIBRAS en México, medido por la capitalización de mercado asciende a \$466 mi millones de pesos



PRESENCIA GEOGRÁFICA POR ABR

Industrial
20 Millones
m²

Comercial
6.5 millones
m²

Oficinas
3.3 Millones
m²

Educación
650,000 m²

Almacenaje
250,000 m²

Hospedaje
23,000 llaves

Agro Industrial
2,118 has

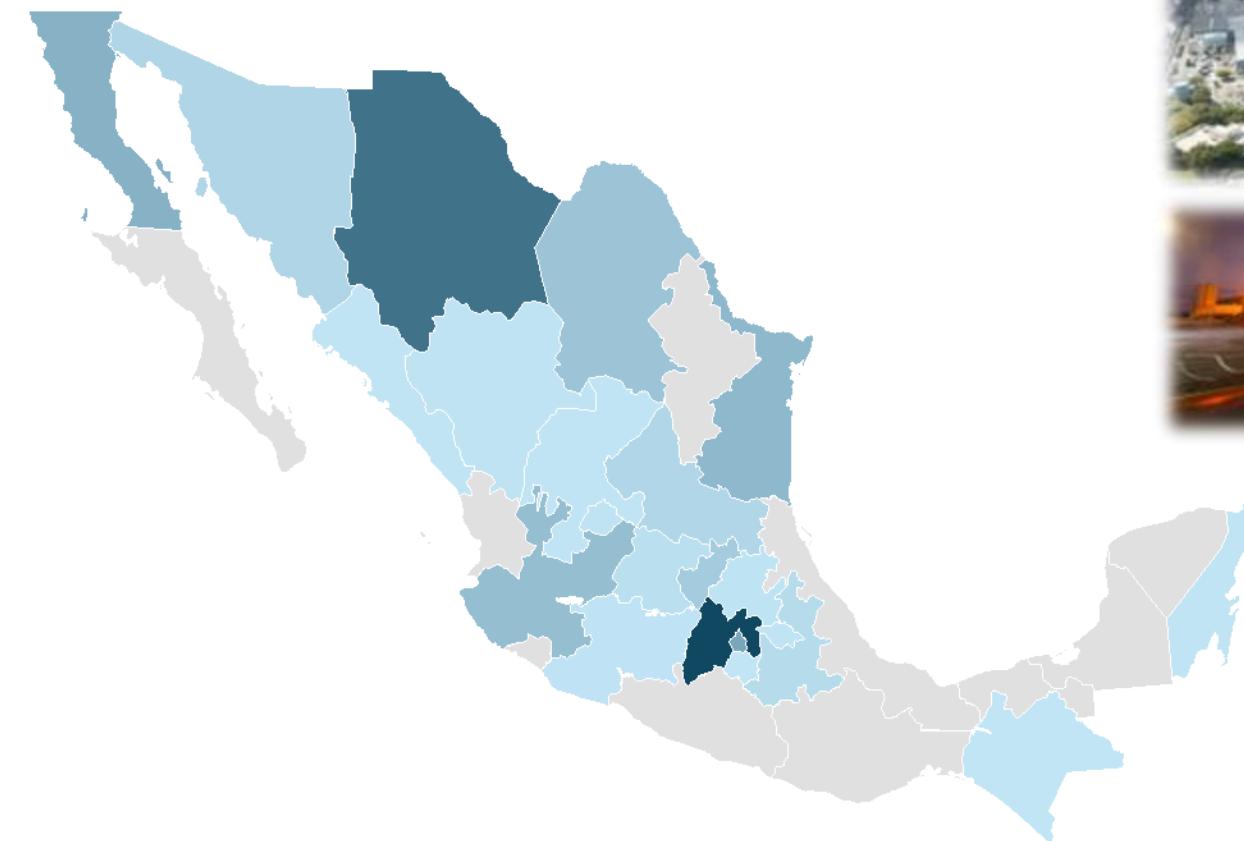


PRESENCIA GEOGRÁFICA DE INMUEBLES INDUSTRIALES

Baja California
 Chihuahua
 Coahuila
 Durango
 Nuevo León
 Sinaloa
 Sonora
 Tamaulipas
 Zacatecas
 Aguascalientes
 Guanajuato
 Jalisco
 Michoacán
 Querétaro
 San Luis Potosí
 Ciudad de México
 Estado de México
 Hidalgo
 Morelos
 Puebla
 Tlaxcala
 Chiapas
 Quintana Roo

1,432
 3,175
 911
 61
 3,347
 22
 445
 1,255
 40
 53
 181
 1,082
 47
 685
 407
 1,739
 4,349
 68
 5
 287
 32
 17
 33

El ABR del sector Industrial es de cerca de 20 millones de m²



Chihuahua presenta la mayor concentración de Inmuebles Industriales con 23%, seguido de ZM CDMX con 16%

ABR en miles de m²

PRESENCIA GEOGRÁFICA DE CENTROS COMERCIALES



CDMX presenta la mayor concentración de ABR en Centros Comerciales con 20%, seguido por Estado de México con 20%



Baja California Sur	127
Chihuahua	208
Coahuila	52
Nayarit	49
Nuevo León	263
Sinaloa	15
Sonora	139
Tamaulipas	23
Zacatecas	76
Aguascalientes	37
Colima	14
Guanajuato	218
Jalisco	395
Michoacán	29
Querétaro	381
San Luis Potosí	8
Ciudad de México	1,991
Estado de México	1,332
Hidalgo	62
Morelos	87
Puebla	163
Tlaxcala	40
Chiapas	170
Guerrero	65
Oaxaca	64
Quintana Roo	309
Tabasco	23
Veracruz	143
Yucatán	70
	6,553

ABR en miles de m²

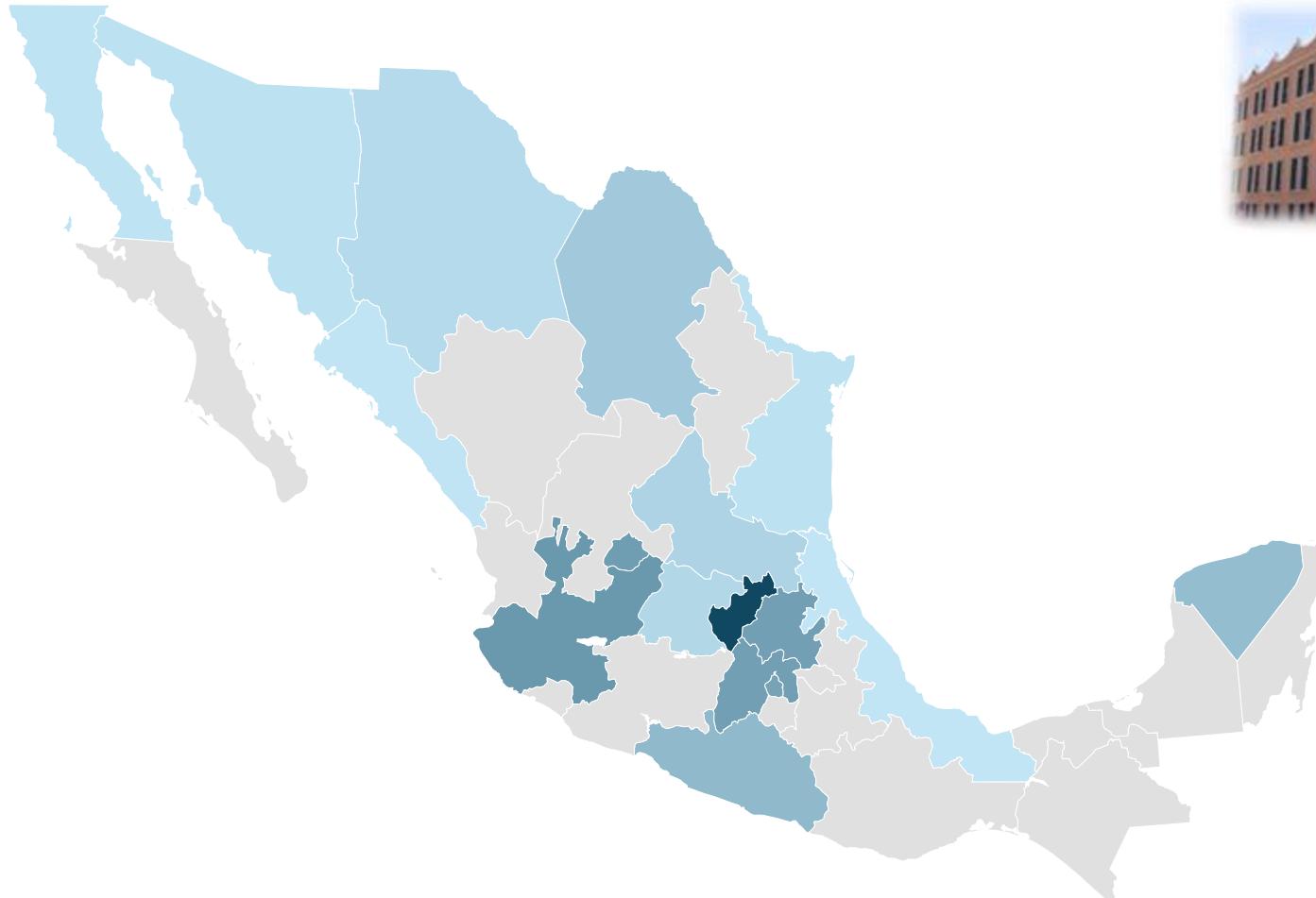
PRESENCIA GEOGRÁFICA DE OFICINAS

Baja California	19
Chihuahua	32
Coahuila	9
Durango	1
Nuevo León	202
Sinaloa	3
Sonora	10
Tamaulipas	8
Aguascalientes	13
Colima	1
Guanajuato	13
Jalisco	402
Michoacán	1
Querétaro	16
San Luis Potosí	2
Ciudad de México	1,550
Estado de México	876
Hidalgo	1
Morelos	24
Puebla	1
Campeche	1
Chiapas	6
Guerrero	5
Oaxaca	6
Quintana Roo	39
Veracruz	13
Yucatán	14
Total Oficina	3,281

ABR en miles de m²

La zona conurbada de la CDMX representa el 74% del los inmuebles de oficina.

PRESENCIA GEOGRÁFICA DE INMUEBLES EDUCATIVOS



Querétaro presenta la mayor concentración de ABR para la Educación con 22%



Baja California	4
Chihuahua	12
Coahuila	27
Nuevo León	2
Sinaloa	3
Sonora	6
Tamaulipas	6
Aguascalientes	67
Guanajuato	14
Jalisco	71
Querétaro	143
San Luis Potosí	18
Ciudad de México	61
Estado de México	65
Hidalgo	65
Guerrero	41
Veracruz	2
Yucatán	38

ABR en miles de m²

PRESENCIA GEOGRÁFICA DE HOTELES

En México existen 158 Hoteles con más de 23,000 habitaciones



CDMX presenta la mayor concentración de Hoteles con 19%,
seguido de Nuevo León con 11%



PRESENCIA GEOGRÁFICA AGROINDUSTRIAL



El área bruta rentable del portafolio Agroindustrial es de 2,118 hectáreas localizadas en el norte de la República

DEMOCRATIZACIÓN DE LOS BIENES RAÍCES

68+ millones de cuentas en las AFORES¹



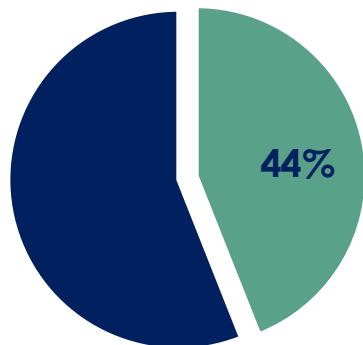
+450 mil empleos directos



\$466 mil millones en valor de capitalización de las FIBRAS



+850 mil empleos indirectos



44% de la tenencia de las FIBRAS están en manos de las AFORES¹



Las AFORES y las FIBRAS representan una relación financiera en México que genera beneficios para múltiples sectores. Con más de 68 millones de cuentas en las AFORES, se han invertido en el mercado inmobiliario a través de las FIBRAS, representando más del 43% de su tenencia de dichos fondos.

Con un valor de capitalización superior a 466 mil millones de pesos, no solo generan rendimientos para el retiro, sino que también son motores importantes de empleo, sosteniendo aproximadamente 450,000 empleos directos y 850,000 indirectos.

ASG



Incremento de \$298 millones MXN en inversión para programas sociales, beneficiando a 14 millones de personas

Incremento en consumo de energías renovables en 92% respecto al año anterior

Disminución de la intensidad hídrica en 66% respecto al año anterior

Liderazgo en emisiones de bonos verdes: más de USD 2,000 millones

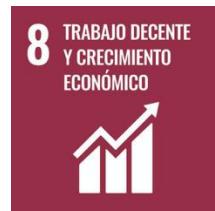
100% de la FIBRAS reportan indicadores ASG

93% realizaron análisis de materialidad en 2024

87% mantienen políticas en favor del desarrollo sustentable

86% divulgan su compromiso con derechos humanos

80% cuentan con mecanismos de supervisión de riesgos de cambio climático



AGENDA

■ CONTRIBUCIÓN DE LAS FIBRAS A LA ECONOMÍA

- Dimensión de la Industria
- FIBRAS y Democratización de los Bienes Raíces
- Participación de Mercado
- Dimensión de las FIBRAS
- Generación de Empleos
- Presencia Geográfica
- Contribución al Impuesto Predial
- ESG

► INDICADORES CLAVE DE LA INDUSTRIA

- Desempeño YTD
- Rentas
- Factor de Ocupación
- FFO por Certificado
- Apalancamiento y Cobertura de la Deuda
- Participación por Tipo de Inversionista

Mejor Desempeño YTD

FIBRAS-BMV



Mejor Desempeño YTD

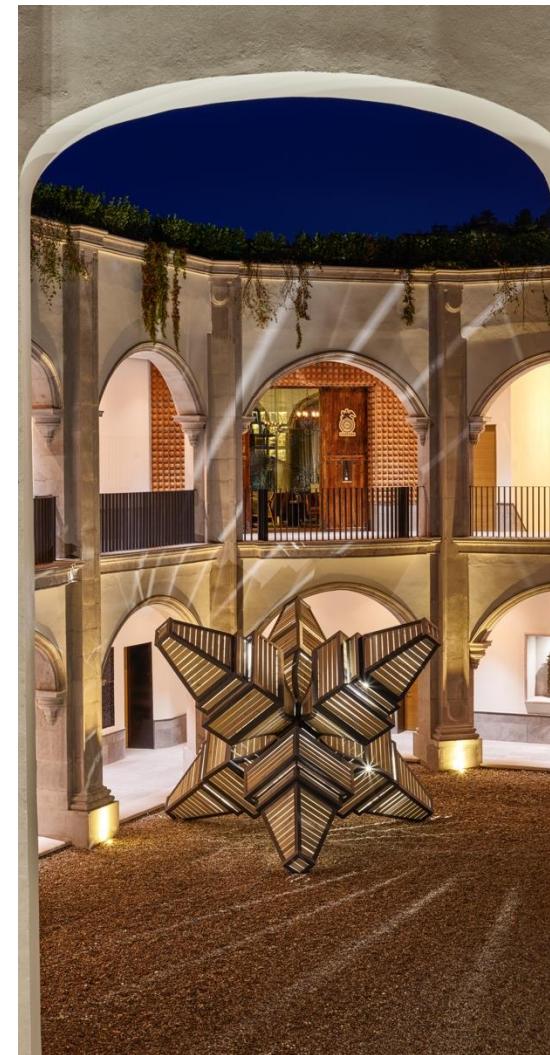
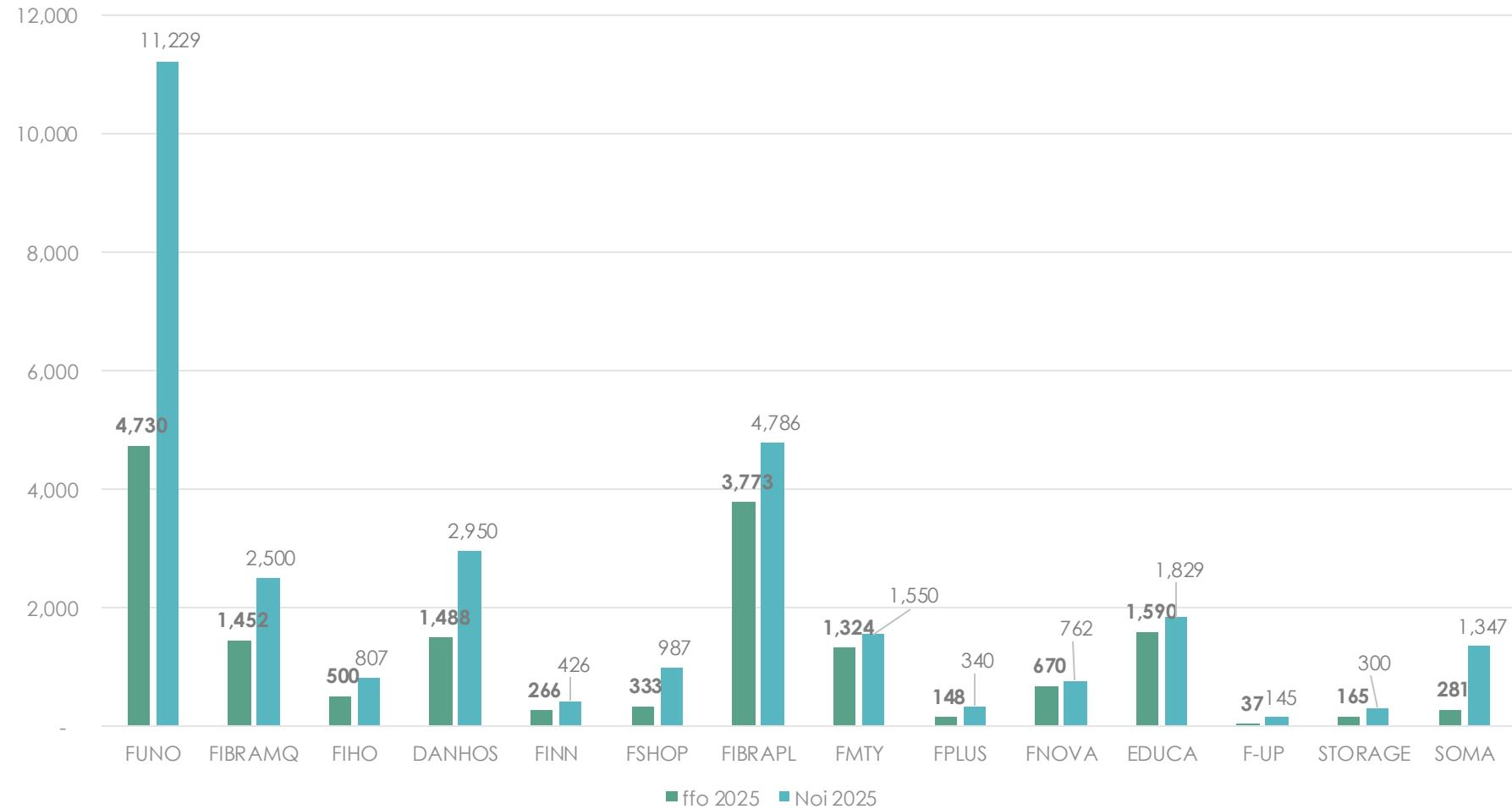
FIBRAS-USA REITs



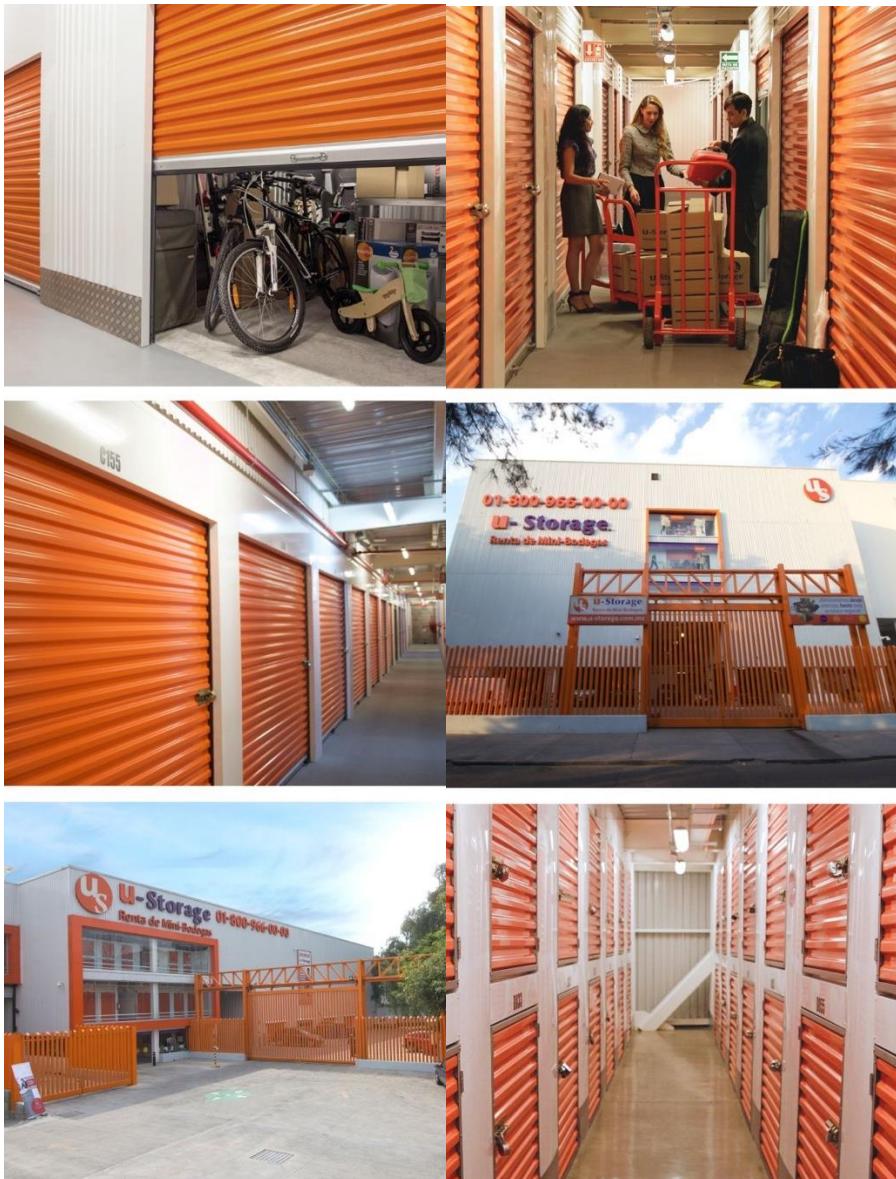
Mejor Desempeño YTD

MEX CETE - MBONO

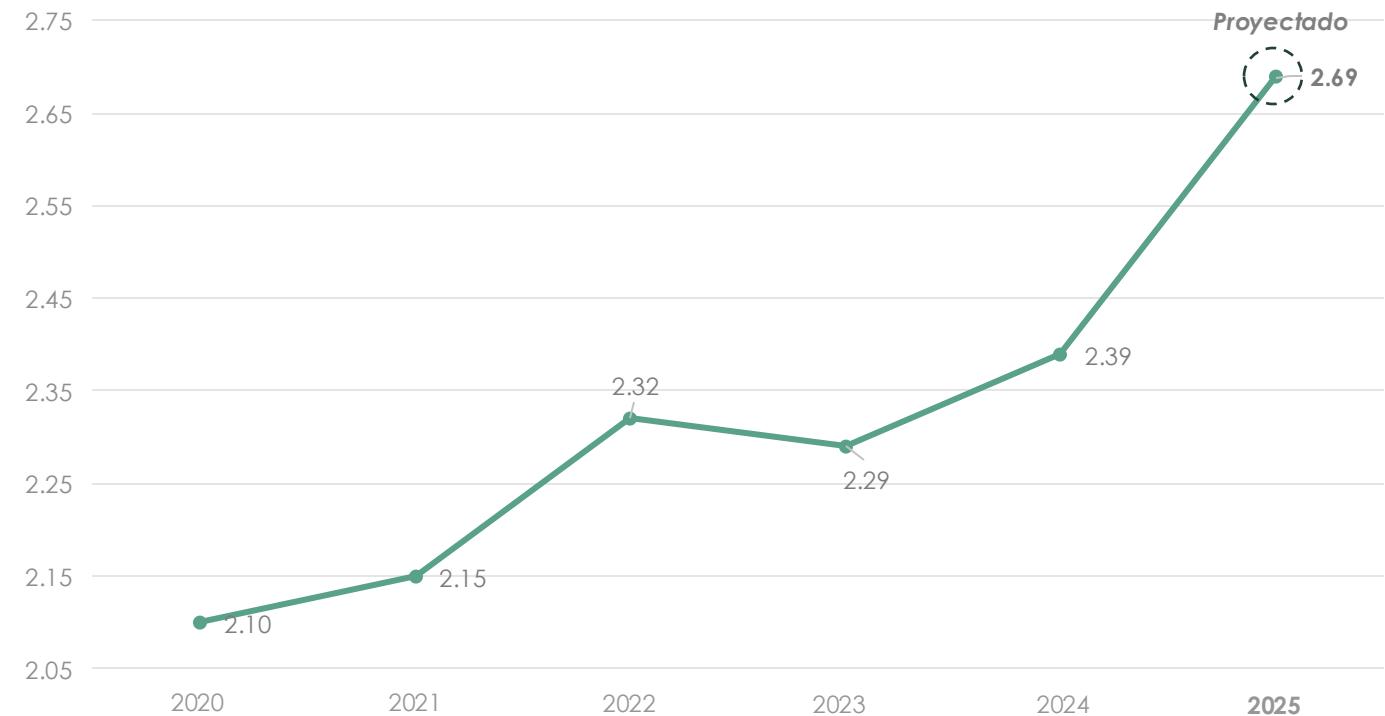




COMPORTAMIENTO DEL FFO POR CERTIFICADO

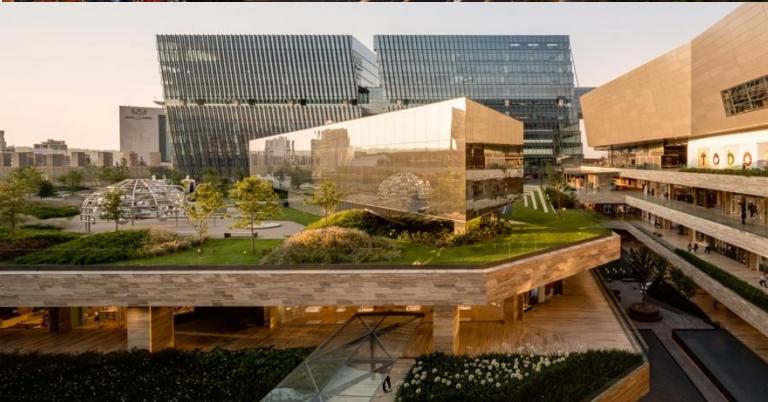


Funds From Operations (FFO)

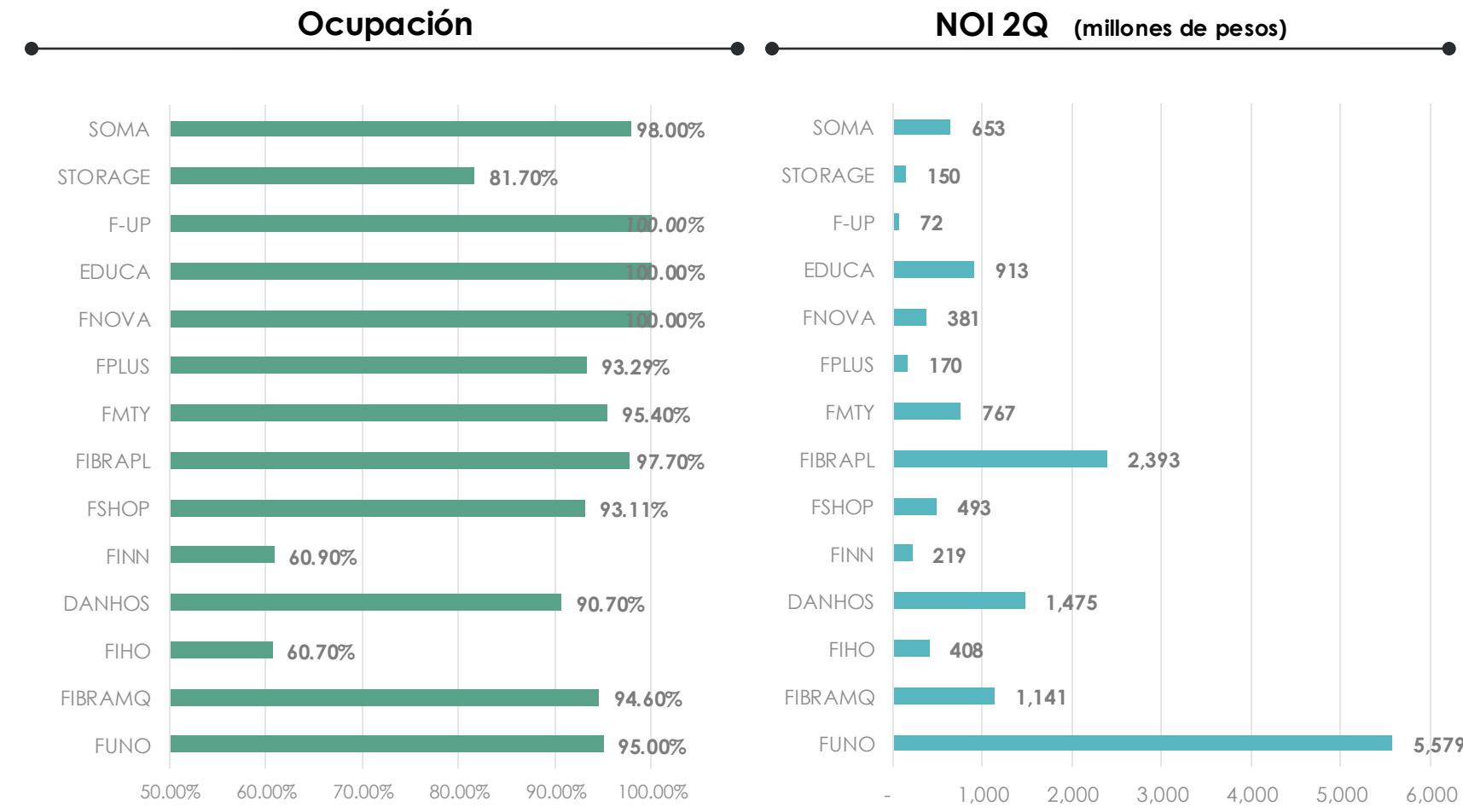


Importante mejoría en el comportamiento del FFO

DESEMPEÑO POR OCUPACIÓN Y TOTAL DE INGRESOS



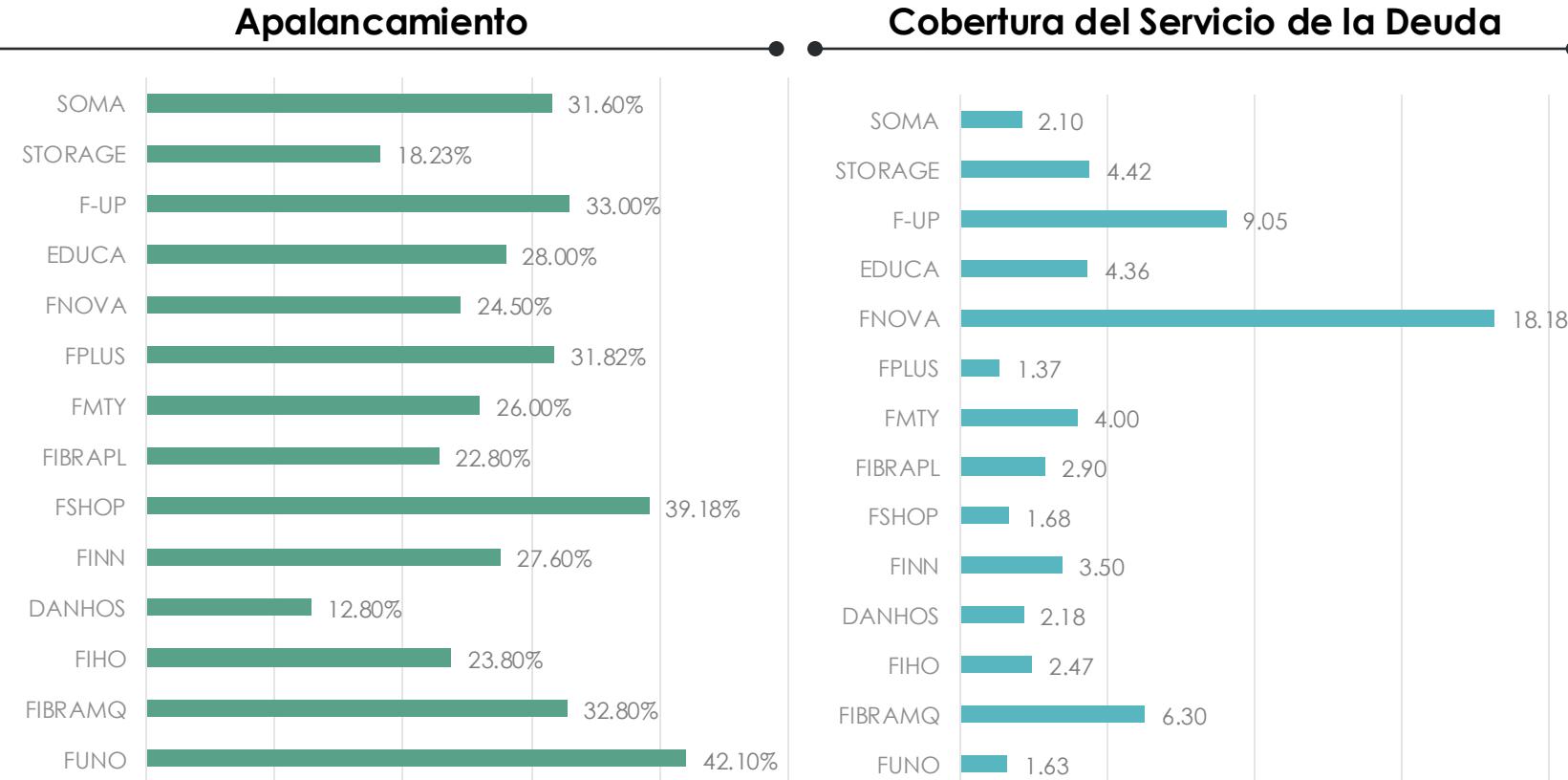
Las gráficas describen el Factor de Ocupación de cada FIBRA y el NOI del trimestre.



APALANCAMIENTO Y COBERTURA DE DEUDA



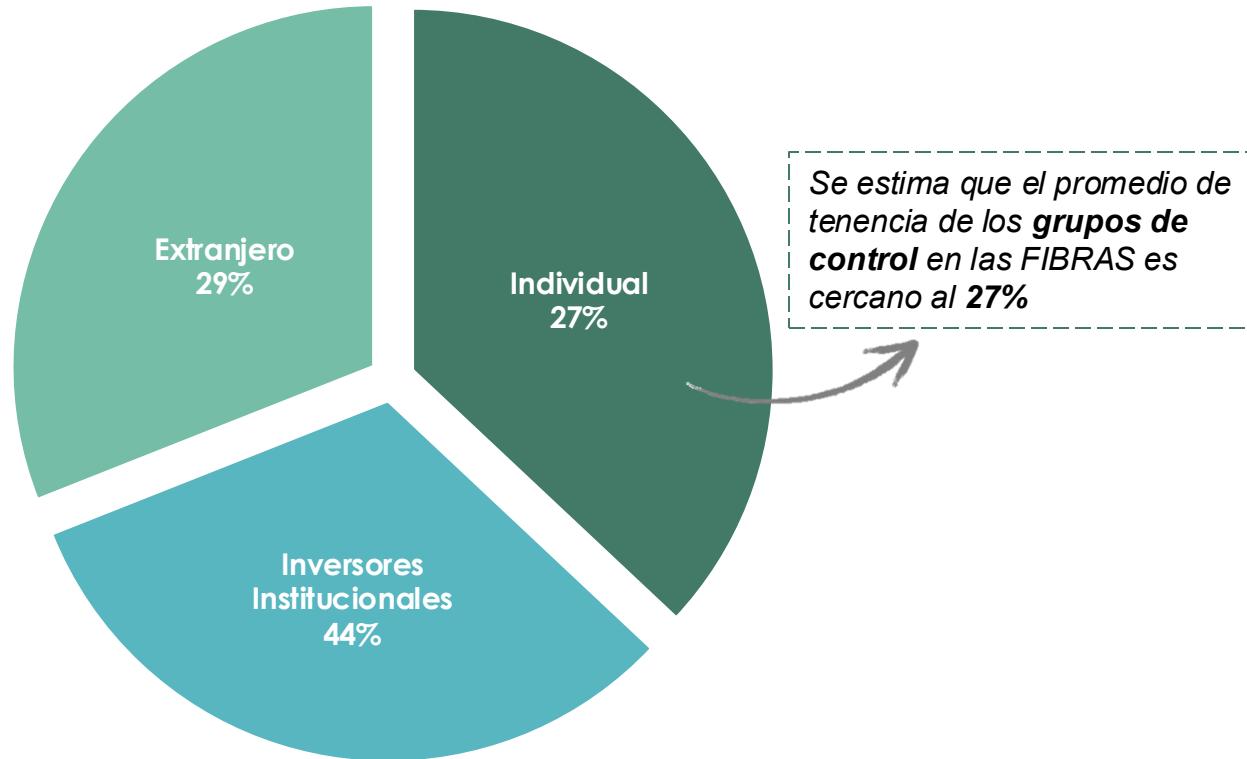
El apalancamiento ponderado de las FIBRAS es de 23.34% y la Cobertura del Servicio de la Deuda promedio es de 7.91x en el segundo trimestre de 2025



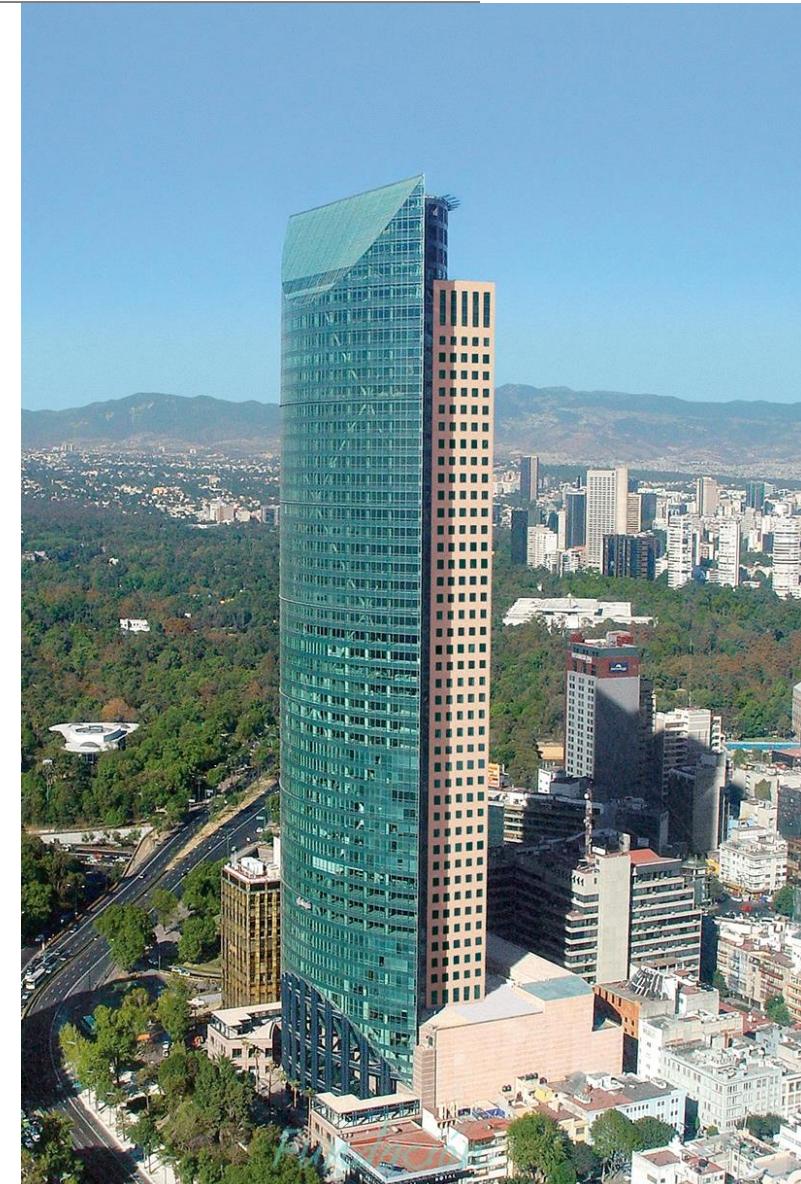
El apalancamiento se encuentra en un rango de 12.8% a 42.1%, y las Coberturas de 1.37x a 18.18x

PARTICIPACIÓN POR TIPO DE INVERSIONISTA

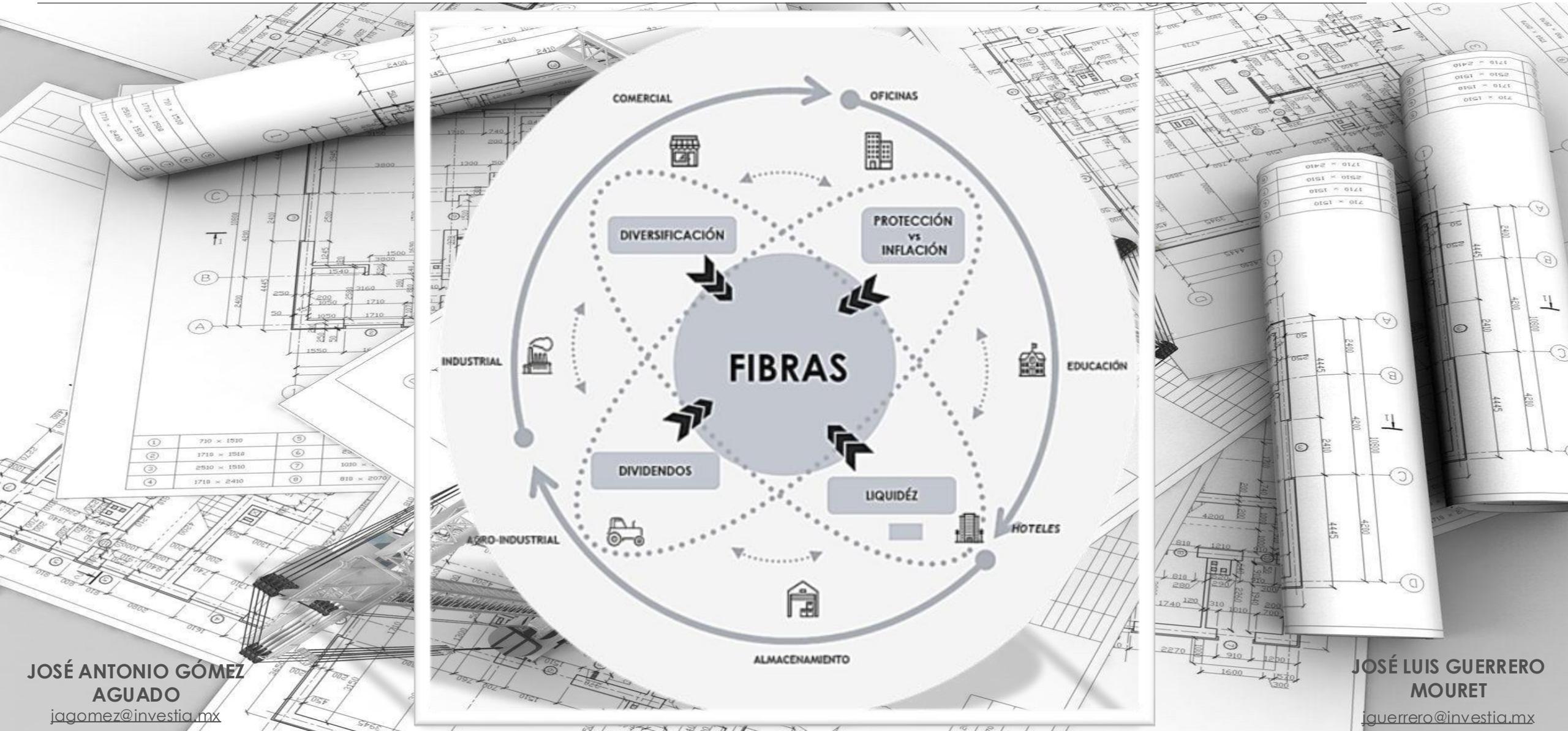
La participación en el mercado de FIBRAS es relativamente equitativa entre 3 grupos de inversionistas; individuales, extranjeros e institucionales



La participación de Inversionistas Extranjeros en el mercado público de Bienes Raíces mexicano es la más relevante en la Industria







**JOSÉ ANTONIO GÓMEZ
AGUADO**
jagomez@investia.mx

**JOSÉ LUIS GUERRERO
MOURET**
jguerrero@investia.mx