



Análisis del Mercado Inmobiliario 2Q 2025

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

► 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

+2,000

Propiedades

+30M

De m2 de Área
Bruta Rentable

+1.3
millones

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

\$466,000 M

De Valor de
Capitalización

\$982,000M

En Activos

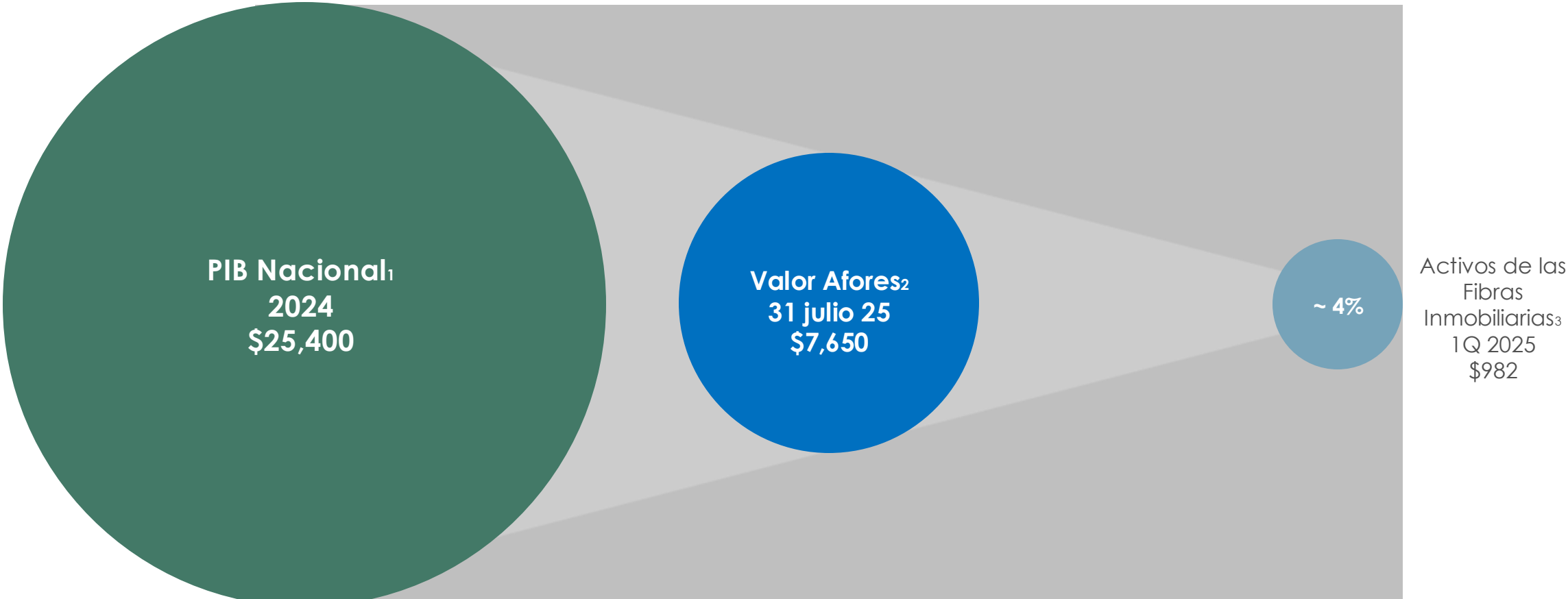
~44%

** Tenencia de
Afores

~4.6%

De la renta
variable
Nacional

DIMENSIÓN DE MERCADO – CONTRIBUCIÓN AL PIB

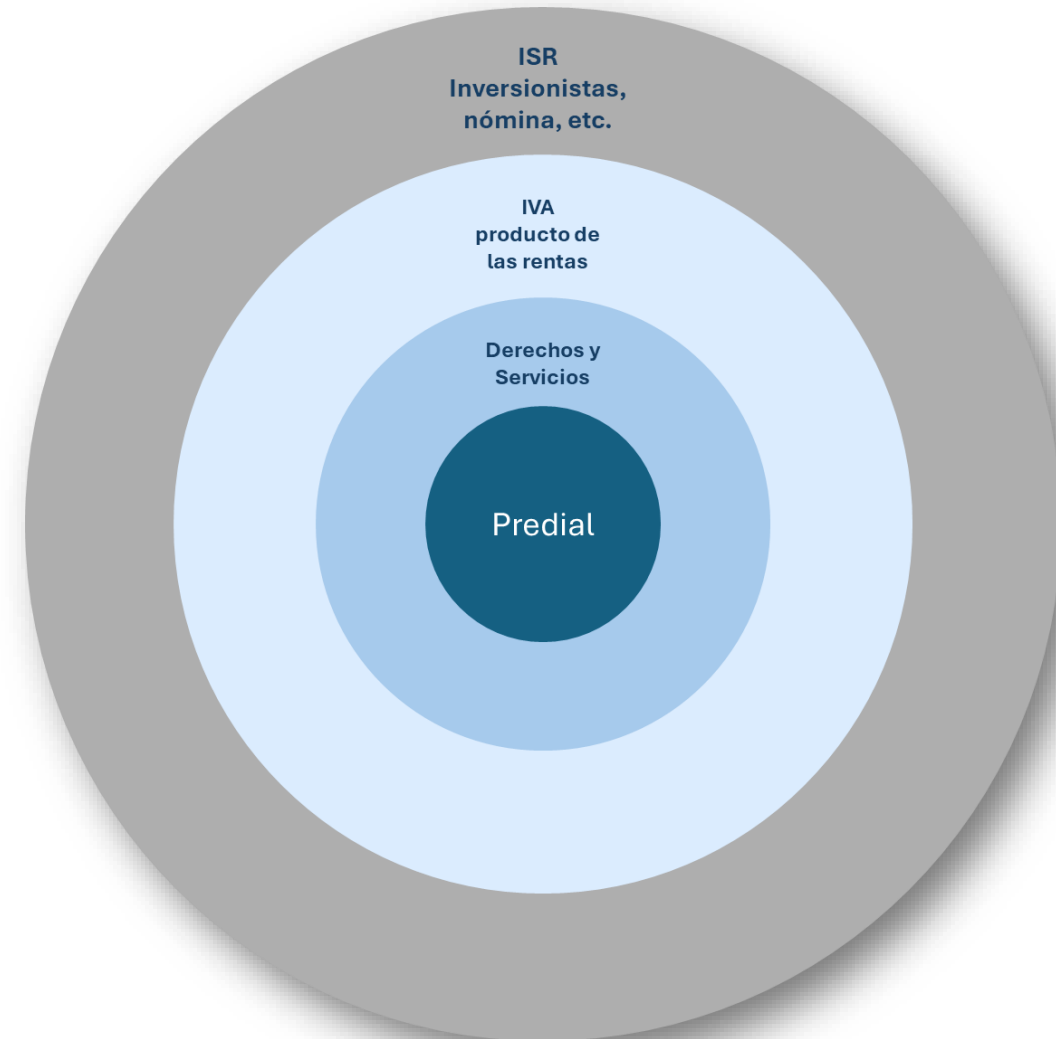


El peso económico de las FIBRAS medido por Activos Totales es equivalente al ~4% del PIB Nacional

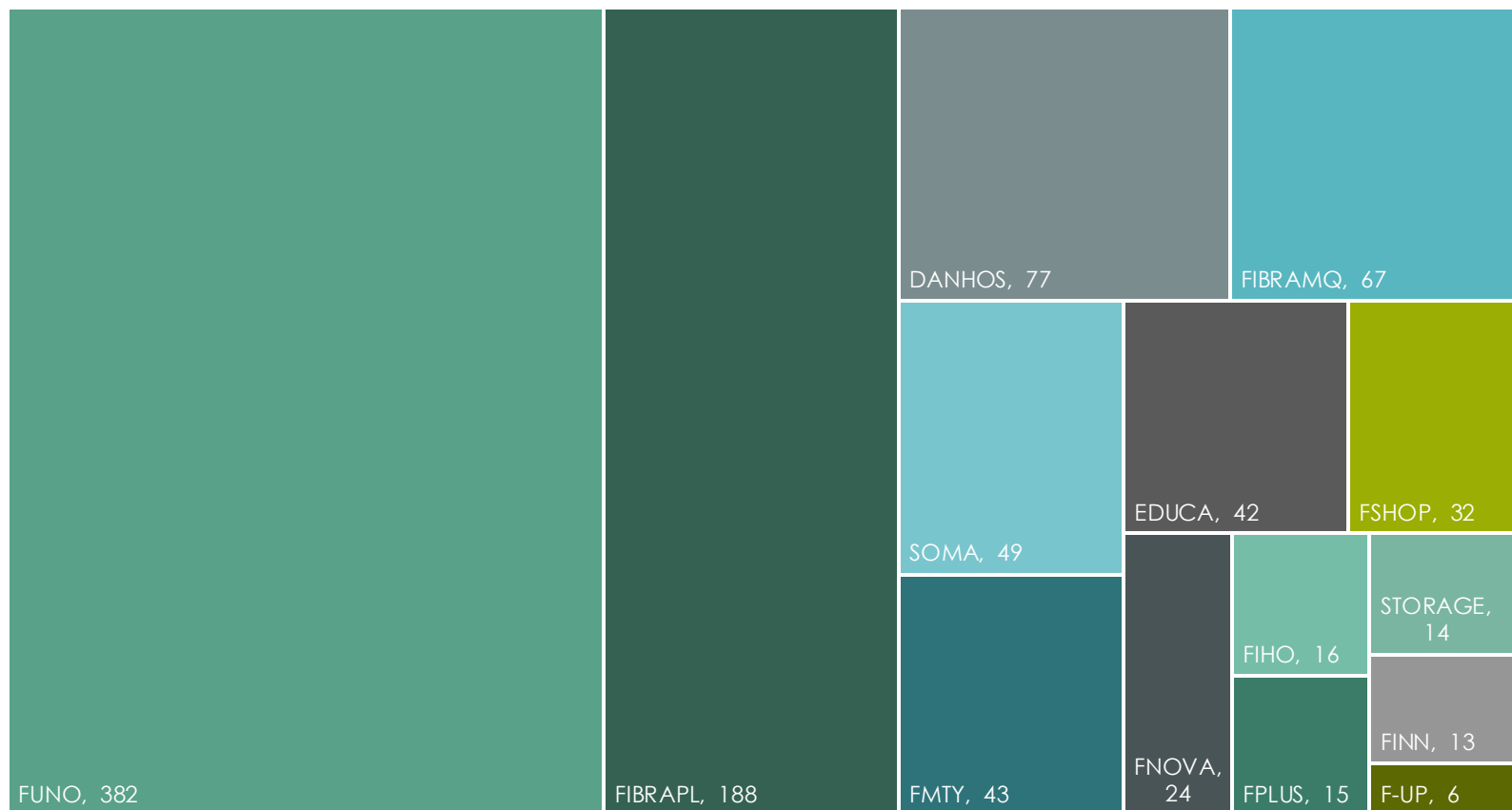
CONTRIBUCIÓN DE LAS FIBRAS A LA ECONOMÍA

EFFECTO 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.



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

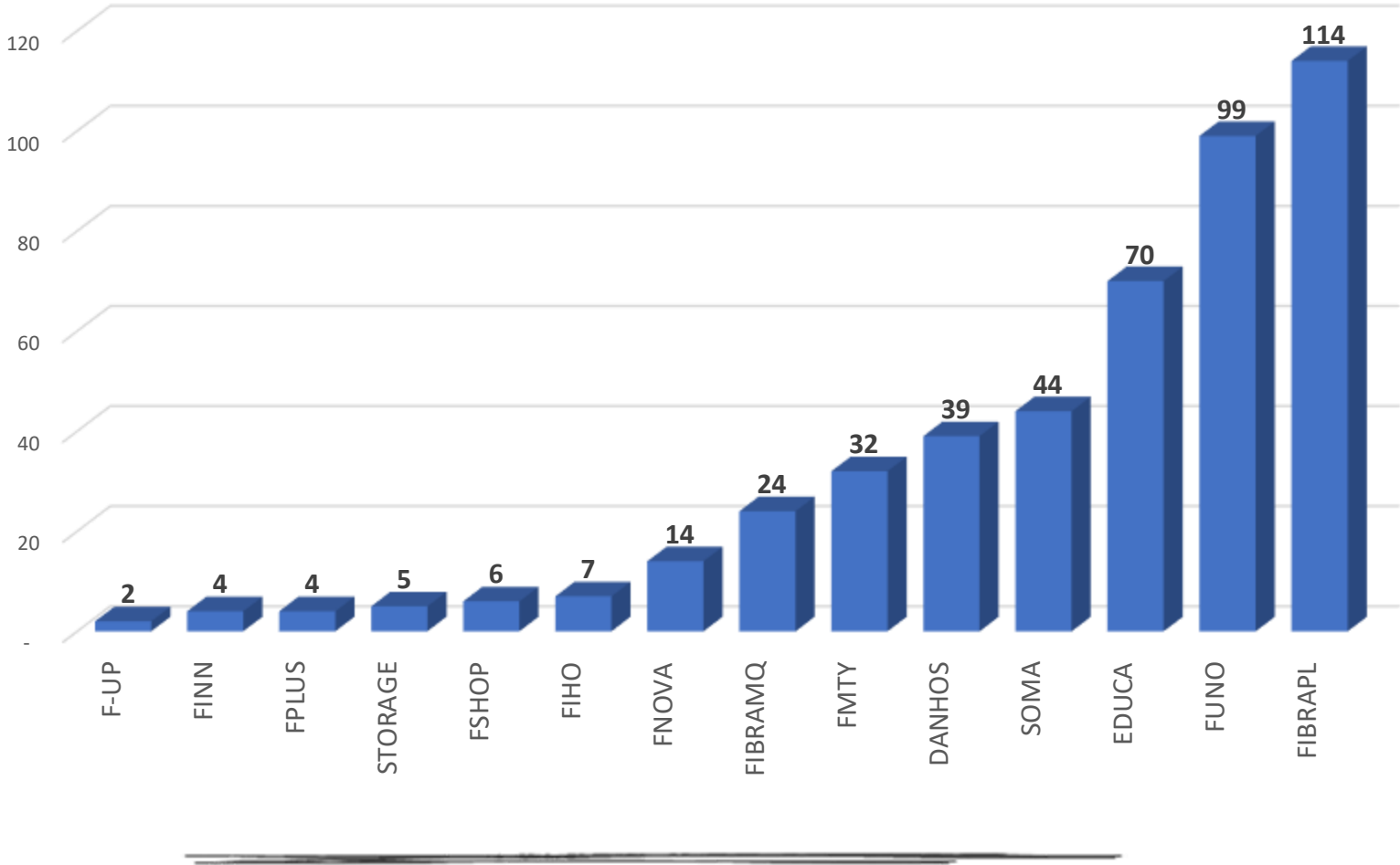


El Universo de FIBRAS en México por Activos Totales equivale a \$982 mil millones de pesos



DIMENSIÓN DE LA INDUSTRIA

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



CONTRIBUCIÓN DE LAS FIBRAS A LA ECONOMÍA

PRESENCIA GEOGRÁFICA POR ABR



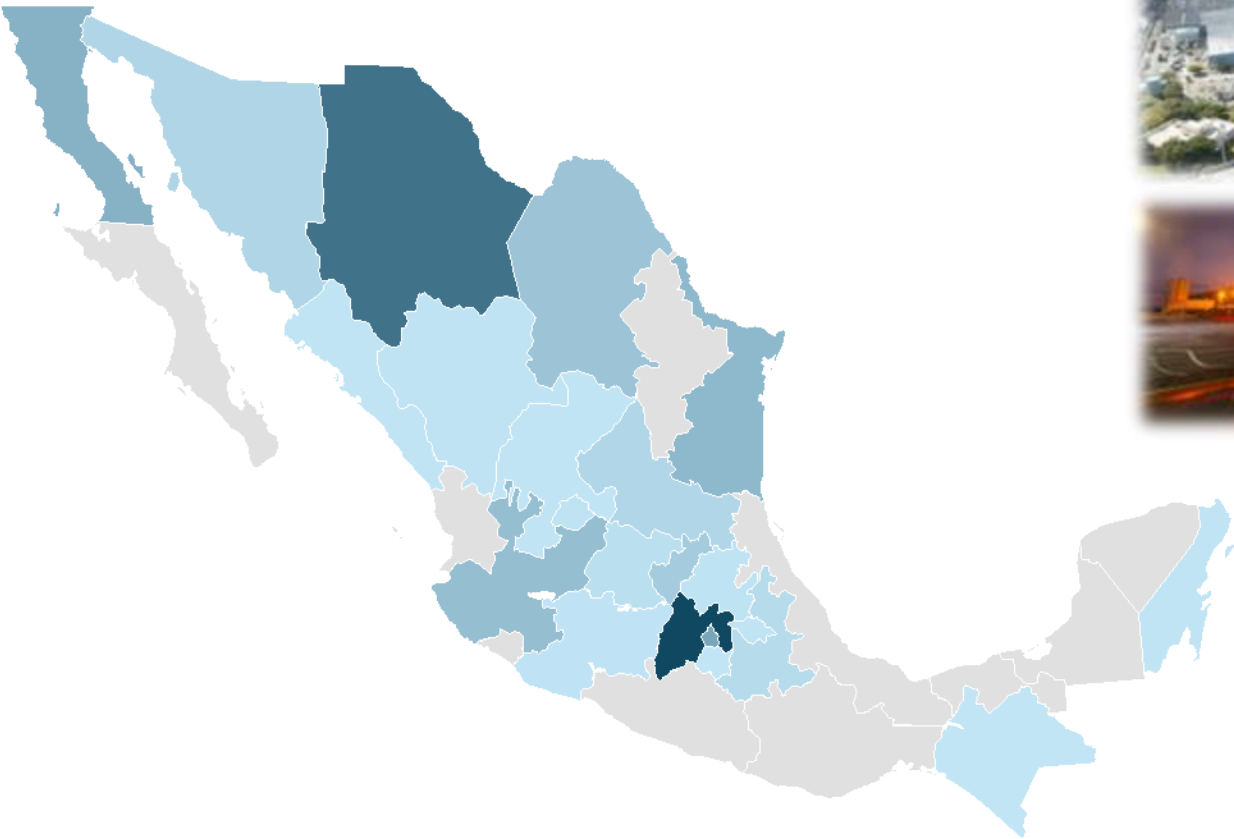
*Cifras en miles de m2

PRESENCIA GEOGRÁFICA DE INMUEBLES INDUSTRIALES

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

Baja California	1,432
Chihuahua	3,175
Coahuila	911
Durango	61
Nuevo León	3,347
Sinaloa	22
Sonora	445
Tamaulipas	1,255
Zacatecas	40
Aguascalientes	53
Guanajuato	181
Jalisco	1,082
Michoacán	47
Querétaro	685
San Luis Potosí	407
Ciudad de México	1,739
Estado de México	4,349
Hidalgo	68
Morelos	5
Puebla	287
Tlaxcala	32
Chiapas	17
Quintana Roo	33

ABR en miles de m2



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

PRESENCIA GEOGRÁFICA DE CENTROS COMERCIALES



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

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

ABR en miles de m2

CONTRIBUCIÓN DE LAS FIBRAS A LA ECONOMÍA

PRESENCIA GEOGRÁFICA DE OFICINAS

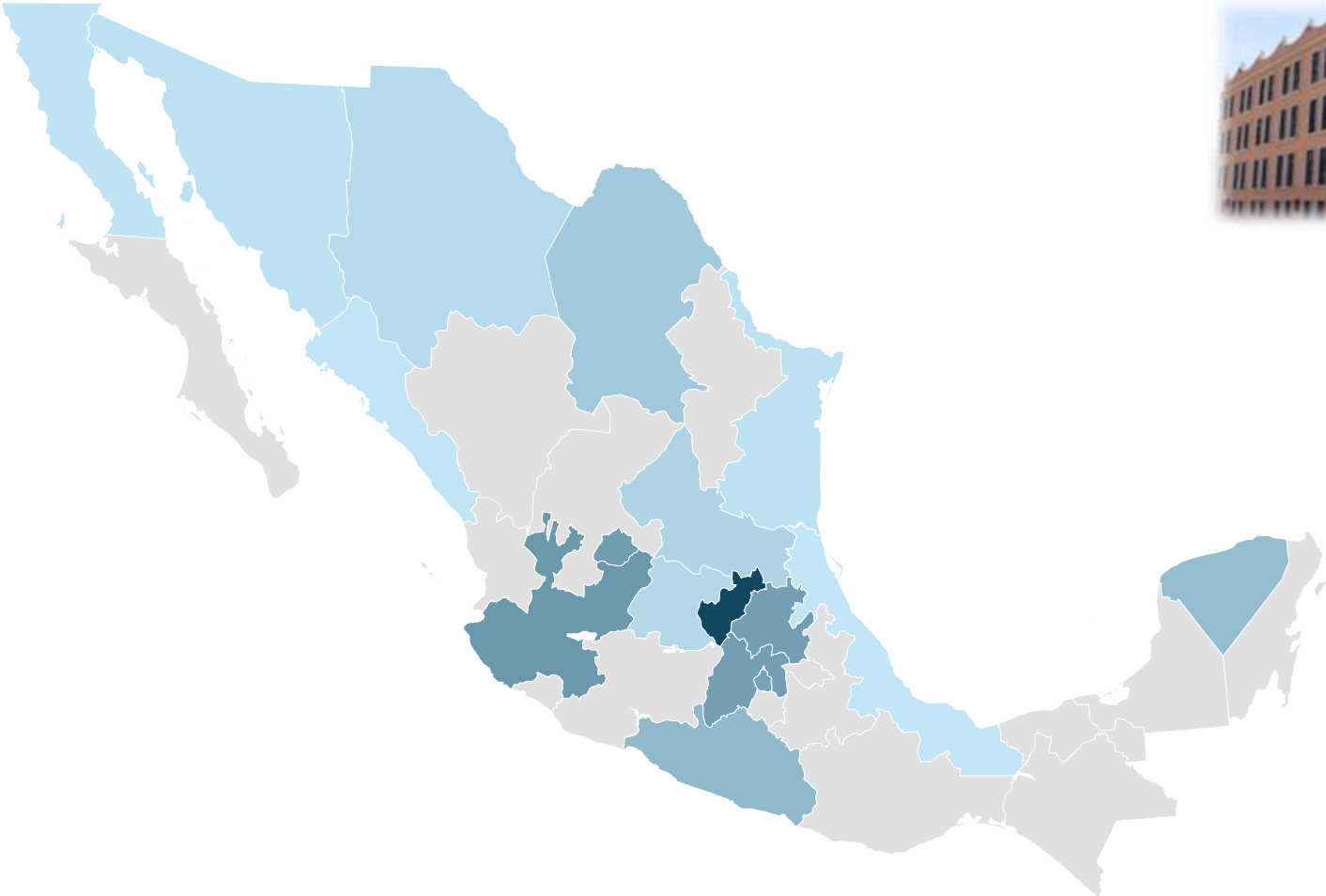
Baja California	19
Chihuahua	32
Coahuila	9
Durango	1
Nuevo León	202
Sinaloa	3
Sonora	10
Tamaulipas	8
Aguascalientes	13
Colima	1
Guanajuato	13
Jalisco	402
Michoacán	1
Querétaro	16
San Luis Potosí	2
Ciudad de México	1,550
Estado de México	876
Hidalgo	1
Morelos	24
Puebla	1
Campeche	1
Chiapas	6
Guerrero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



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

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

ABR en miles de m2

CONTRIBUCIÓN DE LAS FIBRAS A LA ECONOMÍA

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%



CONTRIBUCIÓN DE LAS FIBRAS A LA ECONOMÍA

PRESENCIA GEOGRÁFICA AGROINDUSTRIAL



(Cifras a junio 2025)

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

CONTRIBUCIÓN DE LAS FIBRAS A LA ECONOMÍA

DEMOCRATIZACIÓN DE LOS BIENES RAÍCES

68+ millones de
cuentas en las
AFORES₁



+450 mil
empleos directos



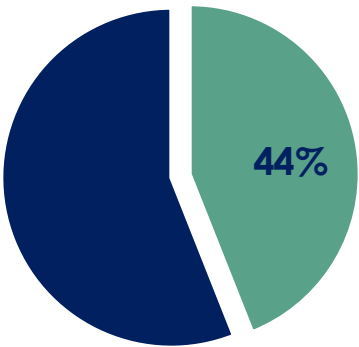
\$466 mil millones
en valor de
capitalización
de las FIBRAS



+850 mil
empleos
indirectos



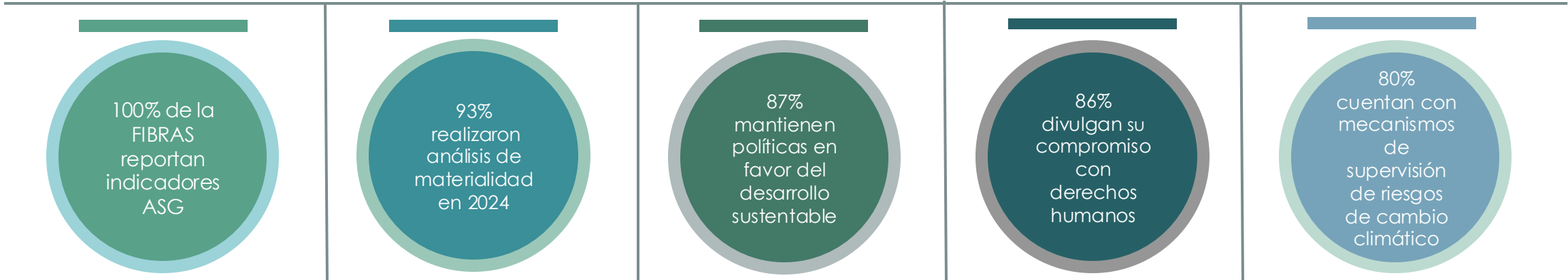
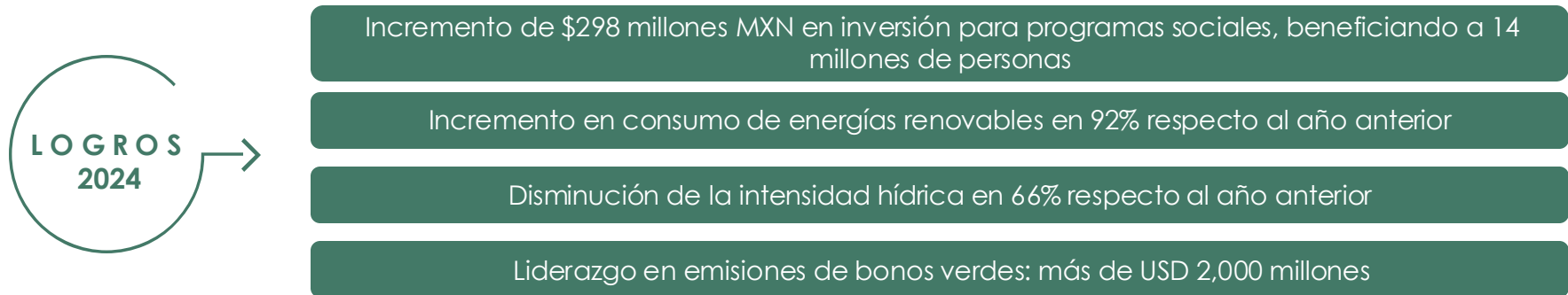
Las **AFORES** y las **FIBRAS** representan una relación financiera en México que genera beneficios para múltiples sectores. Con más de 68 millones de cuentas en las **AFORES**, se han invertido en el mercado inmobiliario a través de las **FIBRAS**, representando más del 43% de su tenencia de dichos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



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



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.



■ 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



FIBRAS-USA REITs



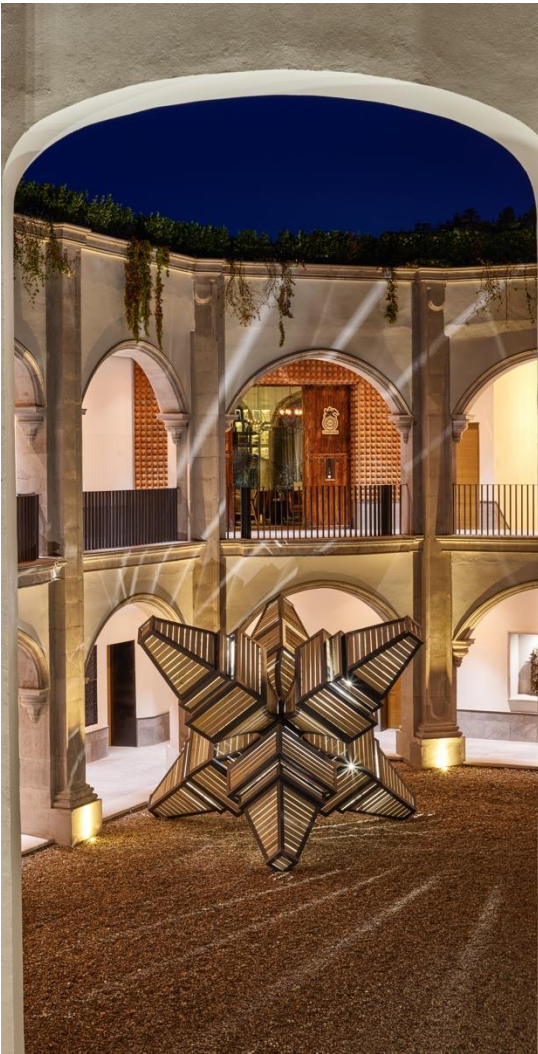
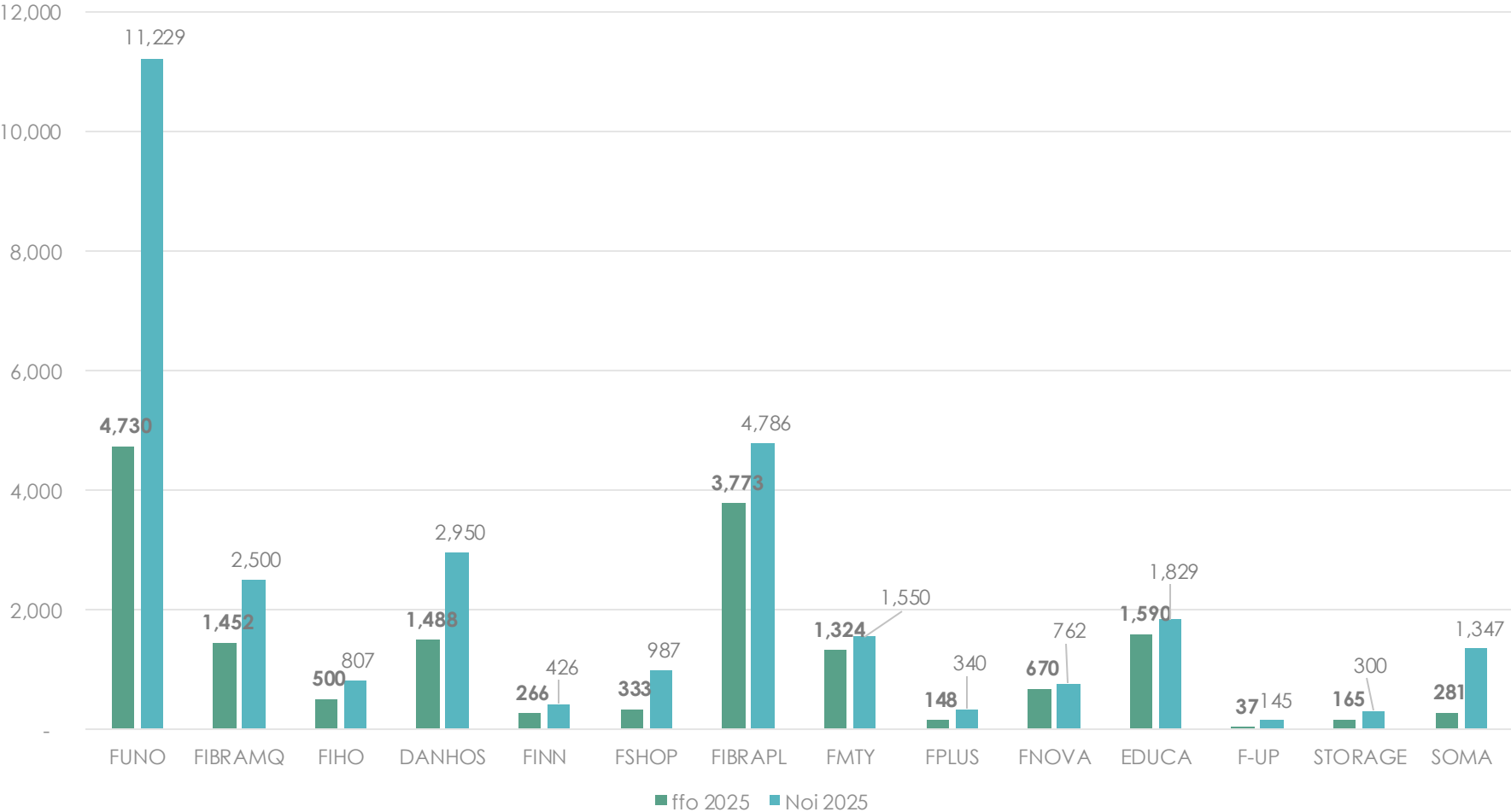
Mejor Desempeño YTD

MEX CETE - MBONO

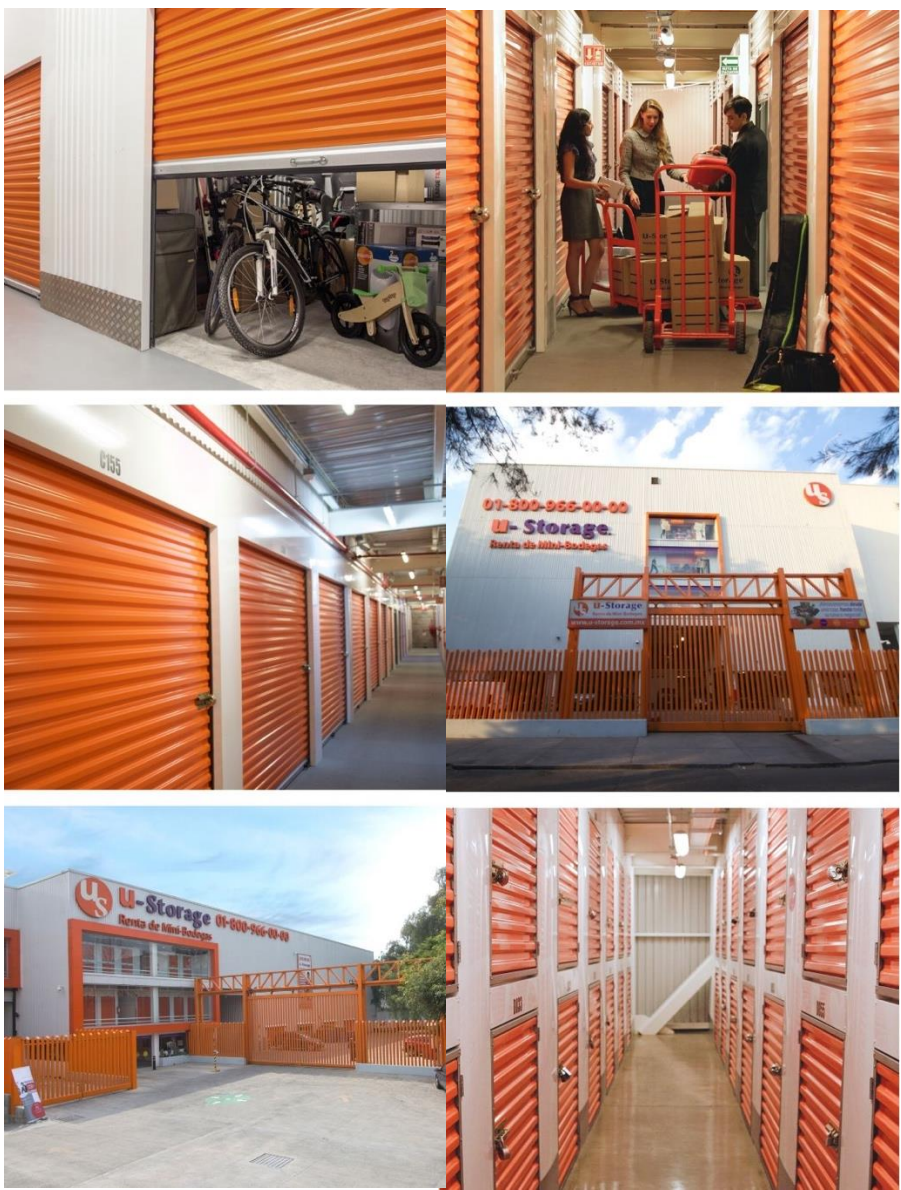


INDICADORES CLAVE DE LA INDUSTRIA

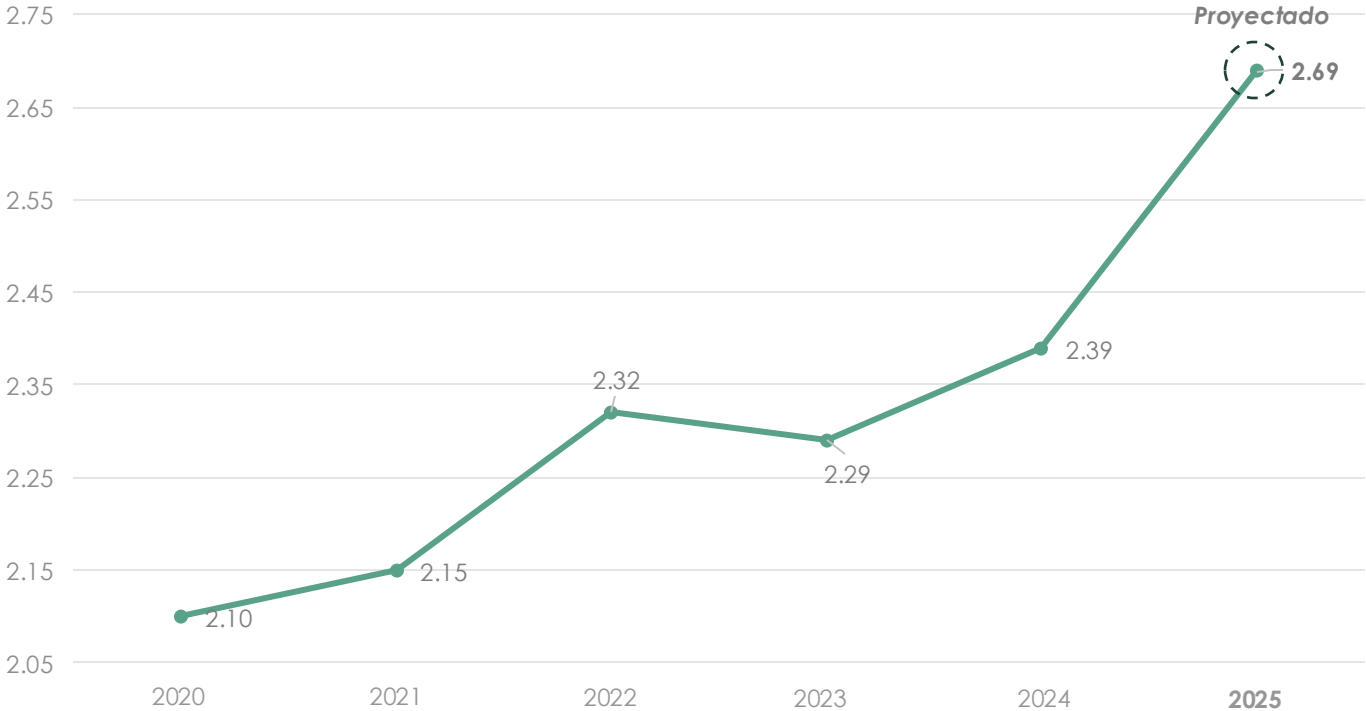
NOI y FFO YTD



COMPORTAMIENTO DEL FFO POR CERTIFICADO

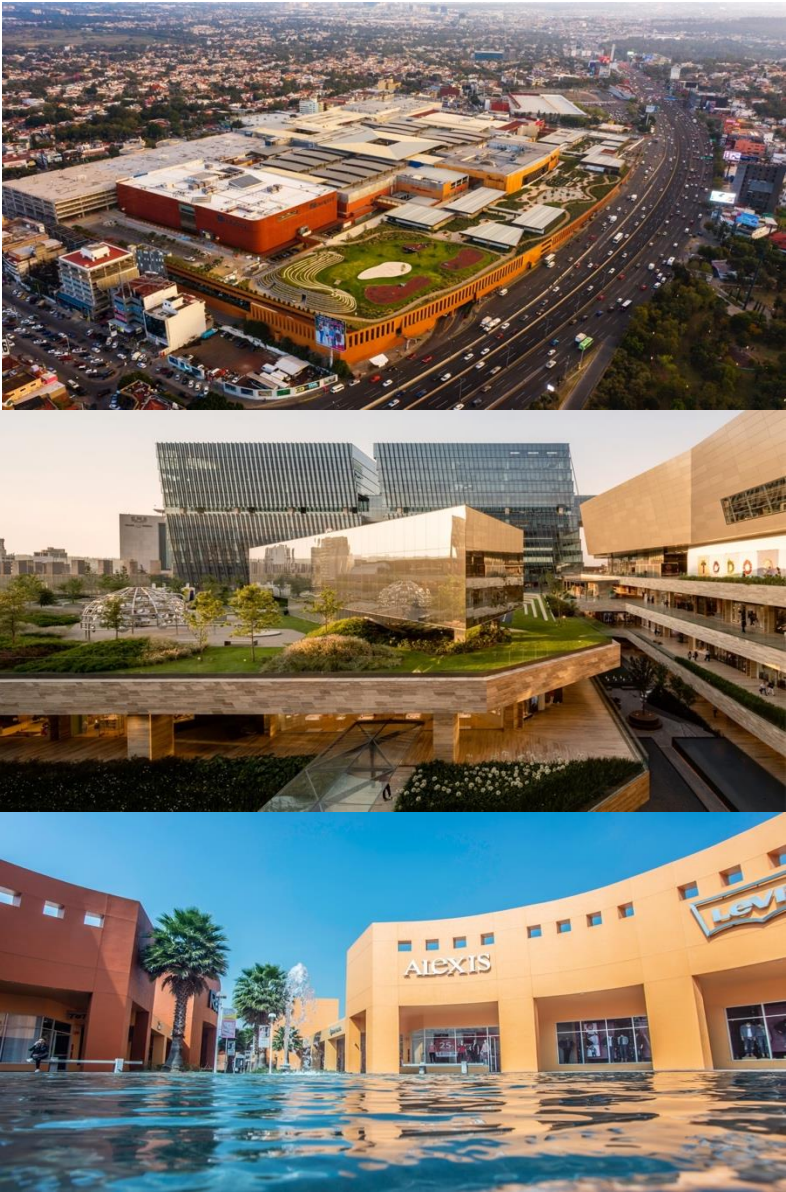


Funds From Operations (FFO)

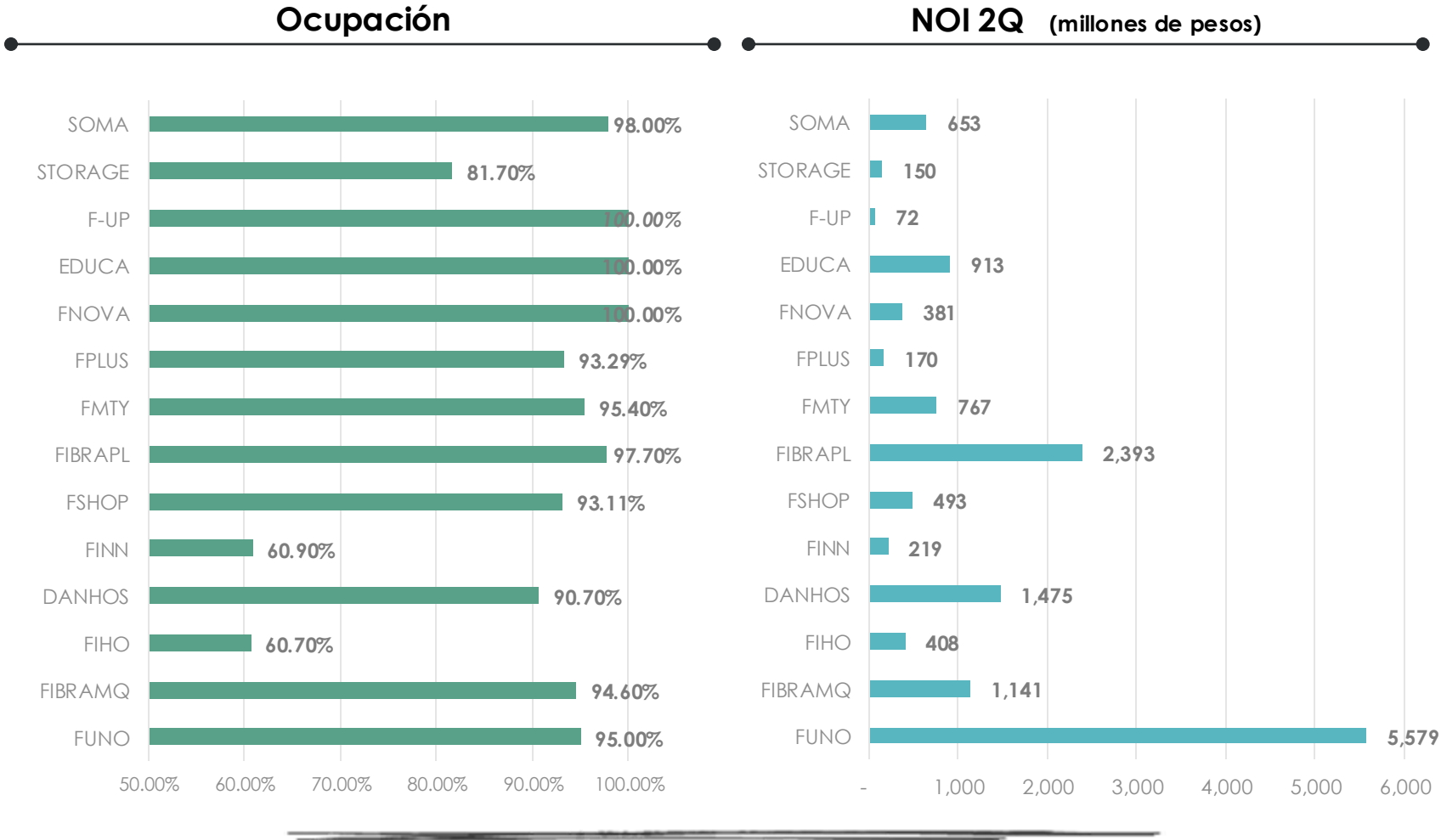


Importante mejoría en el comportamiento del FFO

DESEMPEÑO POR OCUPACIÓN Y TOTAL DE INGRESOS



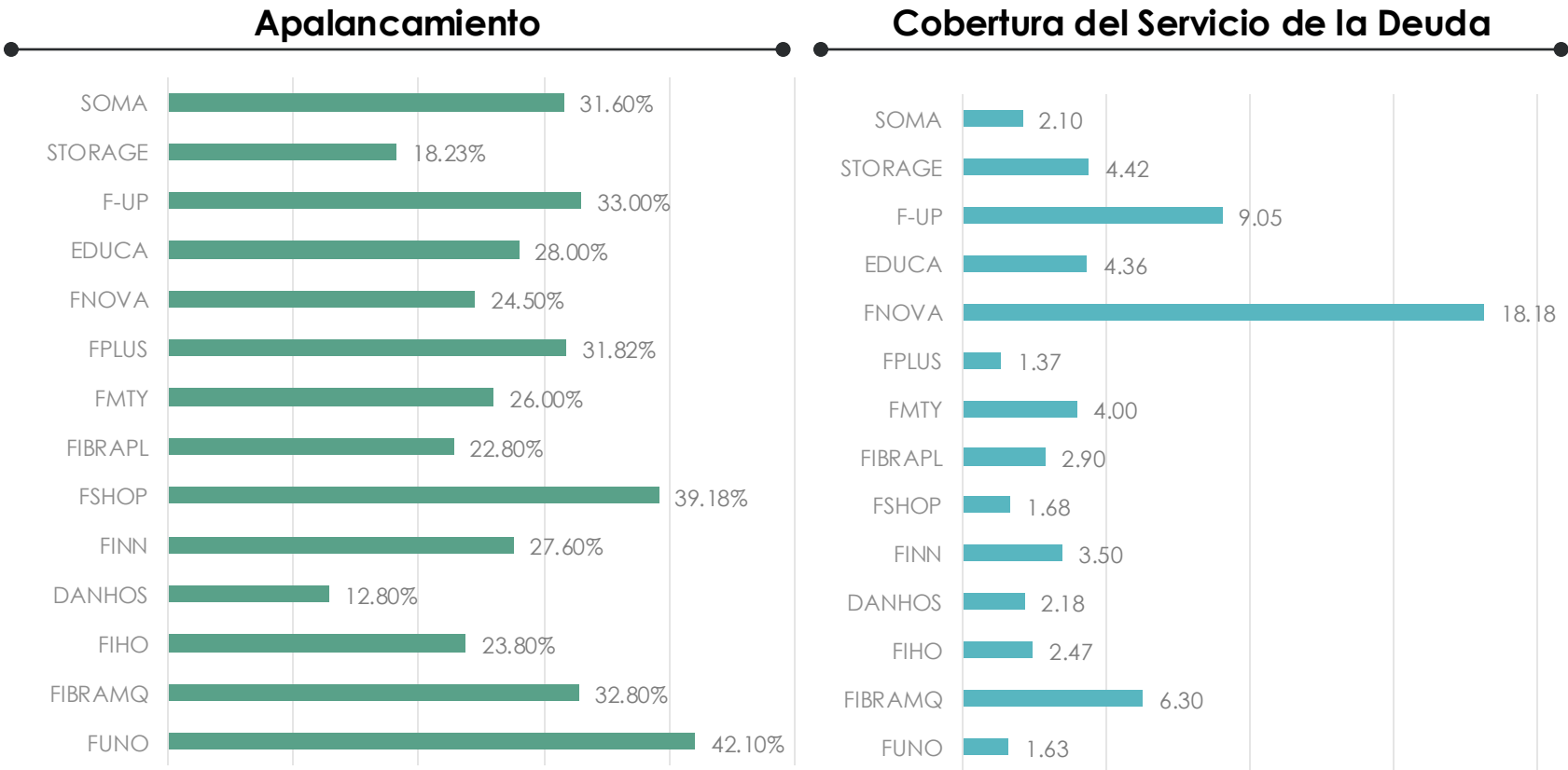
Las gráficas describen el Factor de Ocupación de cada FIBRA y el NOI del trimestre.



APALANCAMIENTO Y COBERTURA DE DEUDA



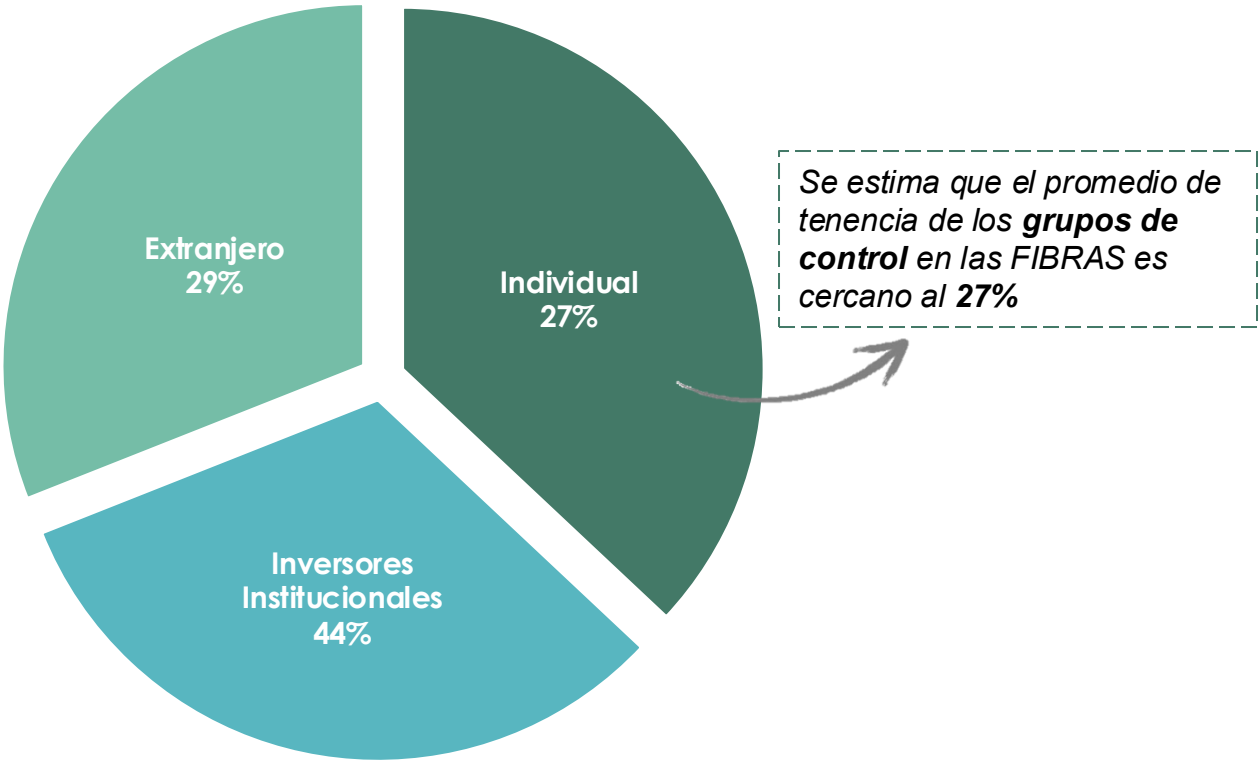
El apalancamiento ponderado de las FIBRAS es de 23.34% y la Cobertura del Servicio de la Deuda promedio es de 7.91x en el segundo trimestre de 2025



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

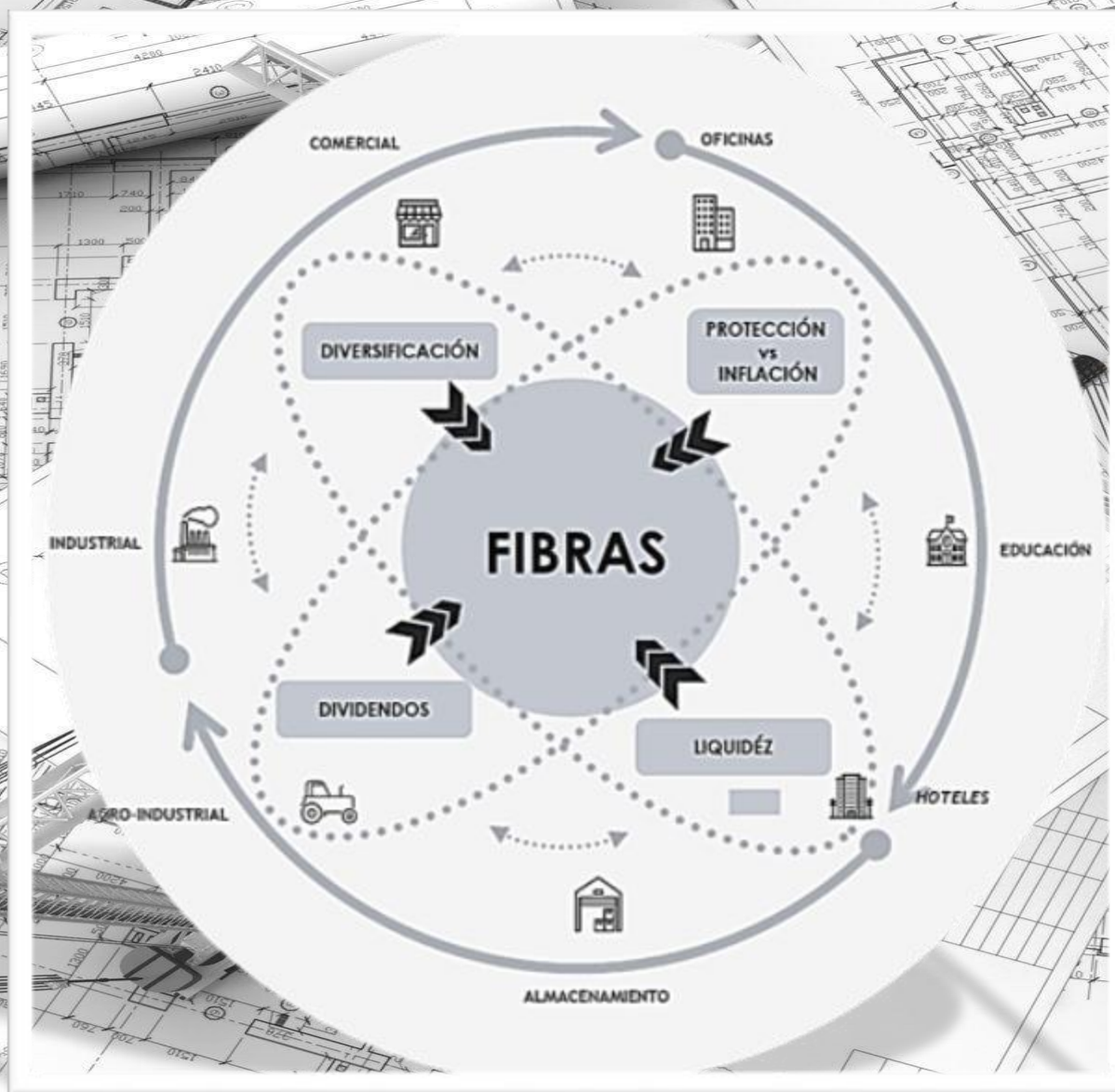


(Cifras a mayo 2024)

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