



LOGAN

BOGOTÁ · LIMA · CDMX · SAN JOSÉ

**REAL ESTATE
INVESTMENT REPORT
MEXICO 2023**

REPORTE DE INVERSIÓN
EN BIENES RAÍCES
MÉXICO 2023

Publication Date: August 2023

Fecha de Publicación: Agosto 2023

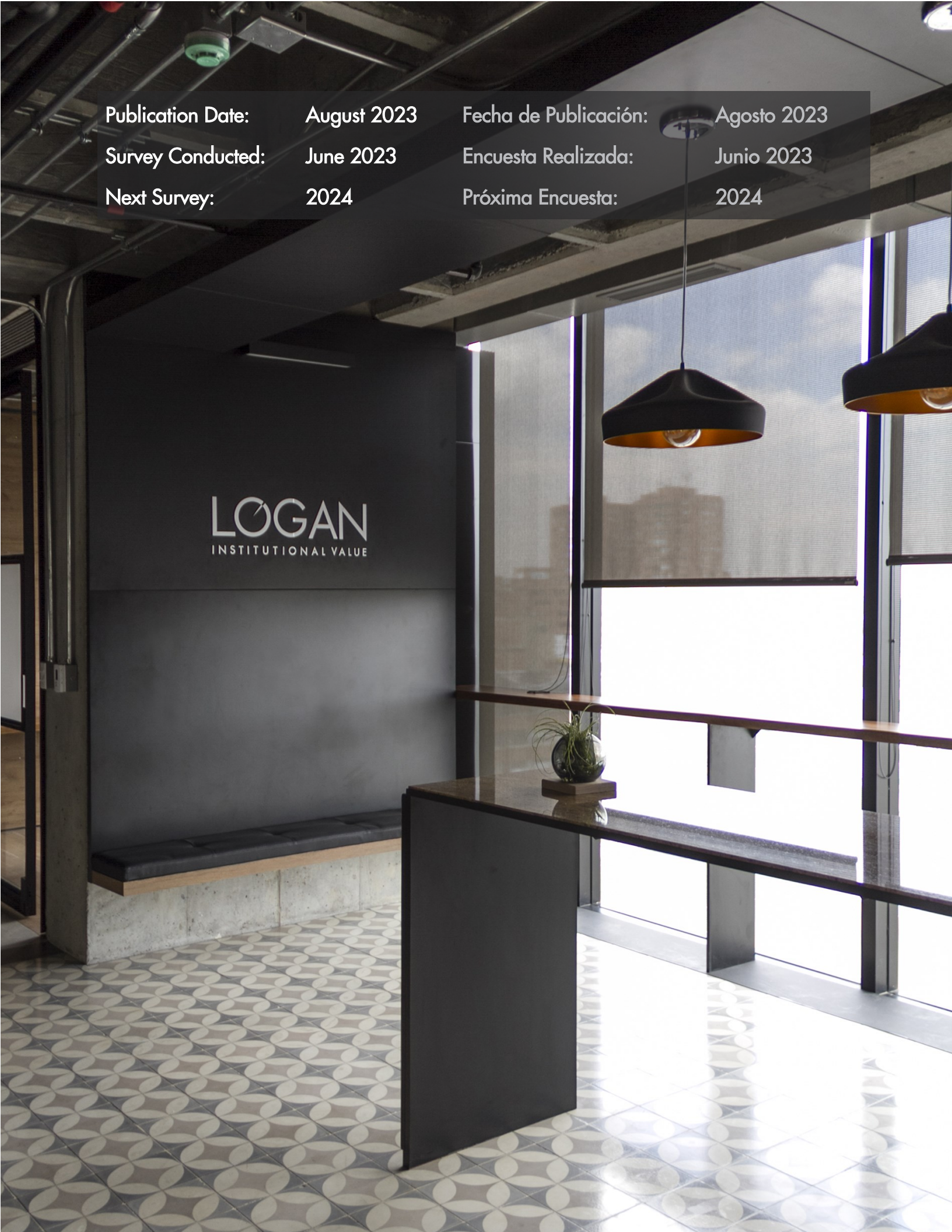
Survey Conducted: June 2023

Encuesta Realizada: Junio 2023

Next Survey: 2024

Próxima Encuesta: 2024

LOGAN
INSTITUTIONAL VALUE



LP SURVEY ENCUESTA A INVERSIONISTAS

- Annual Return Expectations (IRR)
Expectativas de Retorno Anual (TIR)
- Manager Selection Criteria Ranking
Clasificación de Criterios para Selección de un Gestor
- Investment Plans and Investment Focus in Real Estate 2024
Planes y Foco de Inversión en Bienes Raíces 2024
- Drivers of Funds Performance Ranking
Clasificación de Impulsores de Desempeño de los Fondos
- Investment Experience
Experiencia de Inversión

MARKET TRENDS TENDENCIAS DE MERCADO

- Assets Under Management - GPs
Activos bajo Administración de los Gestores
- Going-in Net Cap Rates
Tasas de Capitalización de Entrada Netas
- Evolution of Cap Rates and Bond Yields
Evolución de Tasas de Capitalización

GP SURVEY ENCUESTA A GESTORES

- Cap Rates
Tasas de Capitalización
- Discount Rates
Tasas de Descuento
- Development Discount Rates
Tasas de Descuento de Desarrollo
- Real Market Rent Growth
Crecimiento Real de Renta de mercado
- Development Risk Premium
Prima de Riesgo de Desarrollo
- Most Attractive Country to Invest
País más Atractivo para Inversión
- Investment Opportunity Ranking by Sector
Clasificación de Oportunidades de Inversión por Sector
- Maximum Loan to Value LTV and Debt Term and Interest Rate
Relación Máxima de Préstamos a valor, Término de Deuda y Tasa de Interés
- Residential Discount Rates
Tasas de Descuento Residencial



INTRODUCTION INTRODUCCIÓN

Report purpose: For use in benchmarking, reporting, and investment decisions. The goal is to provide a deeper understanding of the real estate market and investment dynamics.

Sections:

- A. LP survey - limited partners responses
- B. Market trends - market info and transactions
- C. GP survey - manager responses

Sources: LOGAN database (transactional, market information), public financial statements and survey responses of participants – conducted by LOGAN.

Propósito del reporte: Para uso en análisis comparativos (benchmarking), producción de informes y toma de decisiones de inversión. El objetivo es proveer una comprensión más profunda del mercado inmobiliario y de las dinámicas de inversión.

Secciones:

- A. Encuesta a inversionistas - respuestas de inversionistas
- B. Tendencias de mercado - información de mercado y transacciones
- C. Encuesta a gestores - respuestas de gestores

Fuentes: Base de datos de LOGAN (transacciones, información de mercado), informes de gestión públicos y respuestas de participantes de la encuesta realizada por LOGAN.

PARTICIPANTS PARTICIPANTES

Developers and Development Funds Managers Desarrolladores y Gestores de Fondos de Desarrollo

- 7 Bridges Capital Partners
- Advance Real Estate
- Alignmex Real Estate Capital
- Credit Suisse
- FIBRA Prologis
- FIBRA Upsite
- Fortem Capital
- GP Desarrollos
- Grupo IGS
- Hotel Ave
- Marhnos
- Mobiliare
- O'Connor Capital Partners
- Peninsula Investments
- Real Estate Investments
- REI
- RLH Properties
- SURA Investment Management
- TC Latin America Partners
- Thor Urbana

Consultants and Banks Consultores y Bancos

- Banco Sabadell
- BBVA México
- KPMG México
- Landesa S.C.
- Onirius Hospitality Advisors
- Retail Expansion

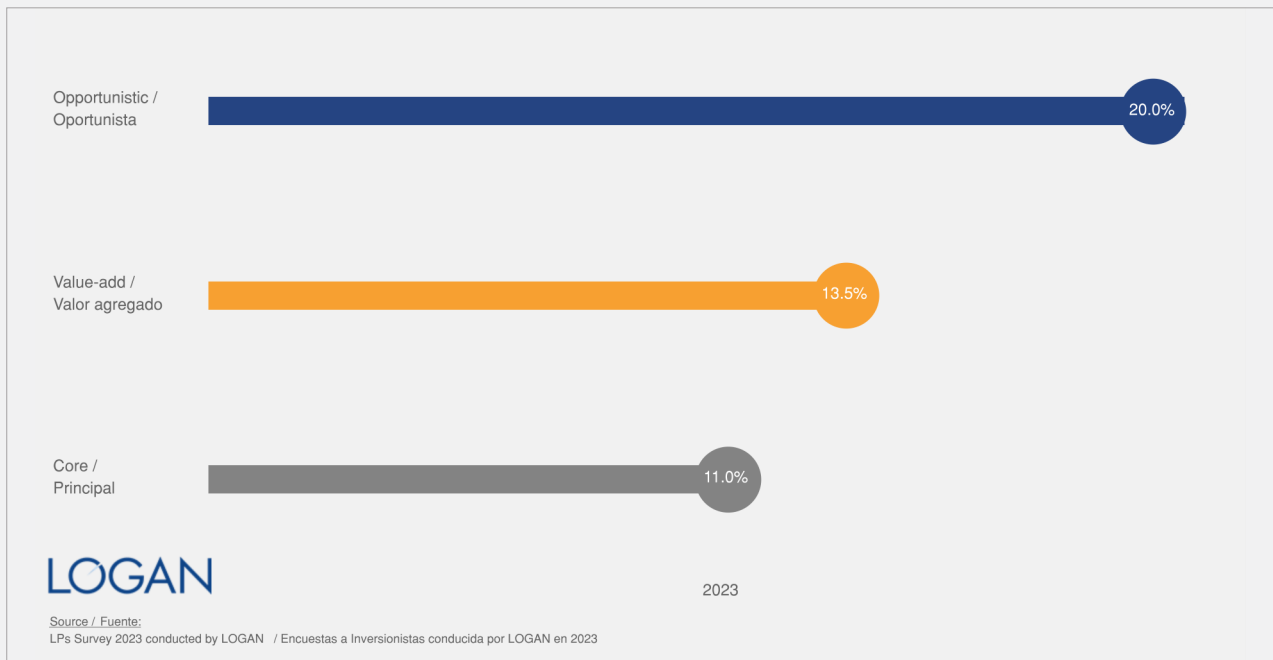
Limited Partners Inversionistas

- Deka Immobilien
- Arzentia Capital

ANNUAL RETURN EXPECTATIONS (IRR) EXPECTATIVAS DE RETORNO ANUAL (TIR)

GPs (income producing)

Gestores (renta)



Investors expect a relatively standard return of 20% for opportunistic and development investments. During 2023, there has been a focus on expanding and developing industrial parks in northern Mexico. Investors indicated strong interest in investing in new opportunistic development, but only in the industrial space.

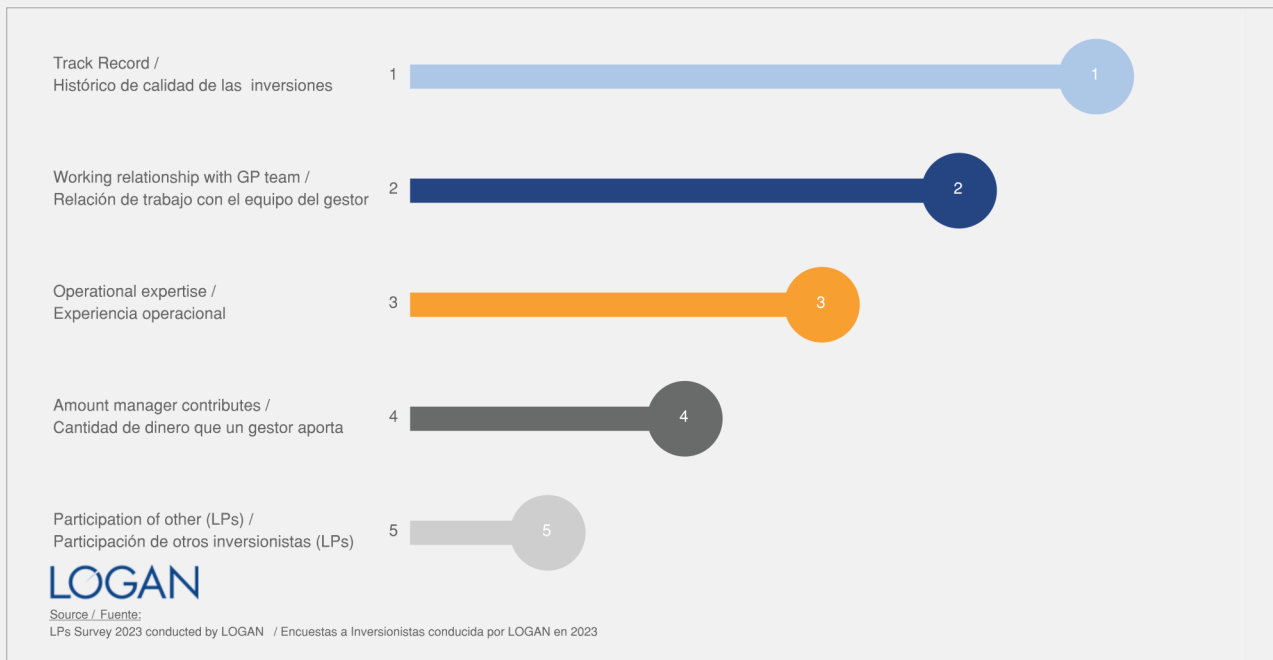
Los inversionistas esperan un rendimiento relativamente estándar del 20% para inversiones oportunas y de desarrollo. Durante 2023, ha habido un enfoque en expandir y desarrollar parques industriales en el norte de México. Los inversionistas han indicado un fuerte interés en invertir en nuevos desarrollos oportunistas, pero solo en el ámbito industrial.





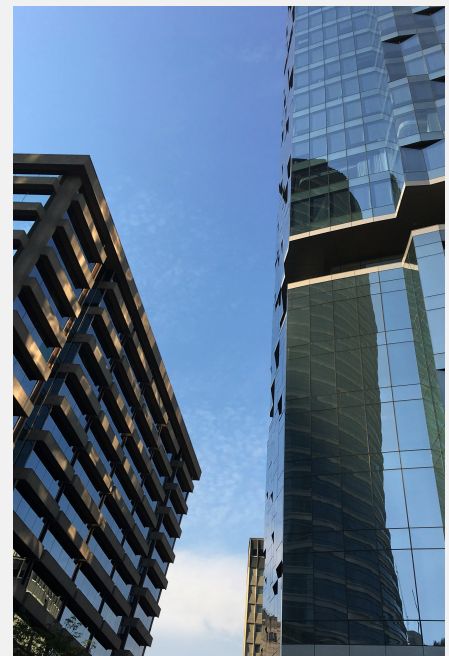
MANAGER SELECTION CRITERIA RANKING CLASIFICACIÓN DE CRITERIOS PARA SELECCIÓN DE UN GESTOR

GPs (income producing)
Gestores (renta)



Investors indicate track record as the Most important factor in selecting a manager. This makes sense, as track record indicates trustworthiness, and the relationships and pipeline of projects needed to execute. In a undersupplied industrial market, an established pipeline of projects is needed in order to succeed and take advantage of the development cycle.

Los inversionistas señalan el historial como el factor más importante al seleccionar un gestor. Esto tiene sentido, ya que el historial indica confiabilidad, así como las relaciones y el flujo de proyectos necesarios para ejecutar. En un mercado industrial con oferta insuficiente, se requiere un flujo establecido de proyectos para tener éxito y aprovechar el ciclo de desarrollo.

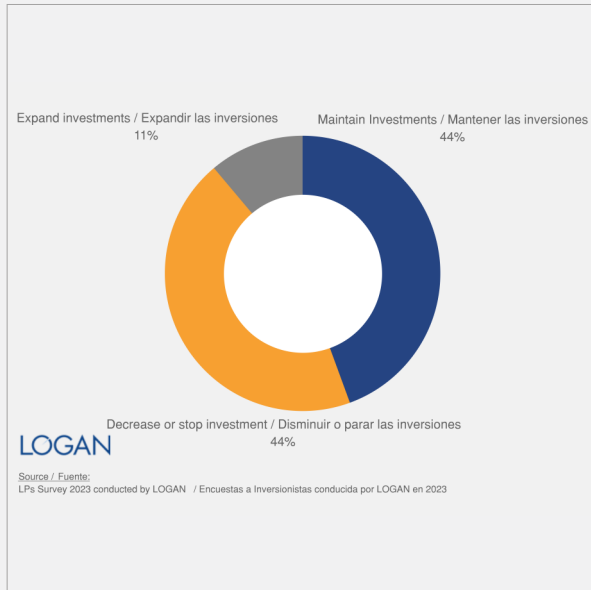




INVESTMENT PLANS AND INVESTMENT FOCUS IN REAL ESTATE 2024 PLANES Y FOCO DE INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES 2024

Investment plans for real estate in Mexico

Planes de inversión en bienes raíces en México

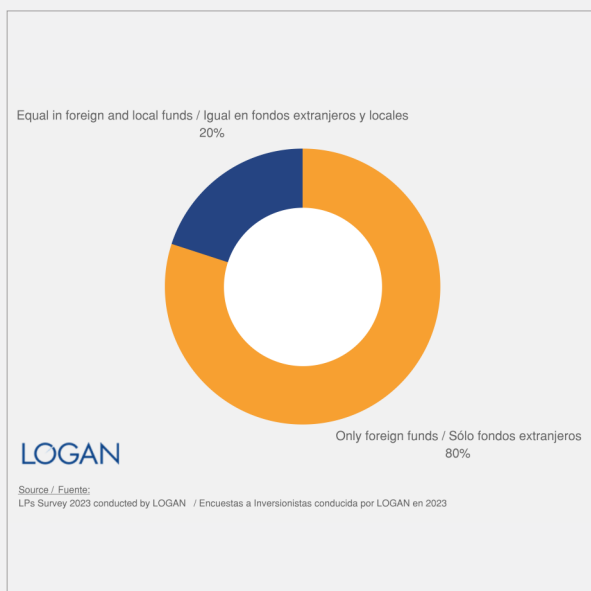


More than half of the investors expressed interest in expanding and maintaining their investments in the country, mainly in the industrial sector. However, a significant proportion of investors expressed interest in divesting from other sectors.

Más de la mitad de los inversionistas manifestaron interés en ampliar y mantener sus inversiones en el país, principalmente para el sector industrial. Sin embargo, una proporción importante de los inversionistas manifestó interés en desinvertir en otros sectores.

Where will real estate investment be focused in 2024?

¿Dónde va a estar enfocada la inversión en bienes raíces en 2024?



Investors seem to favor investing abroad, however, this may be a reactionary response to the stable returns and Growth in the US during 2021-2022.

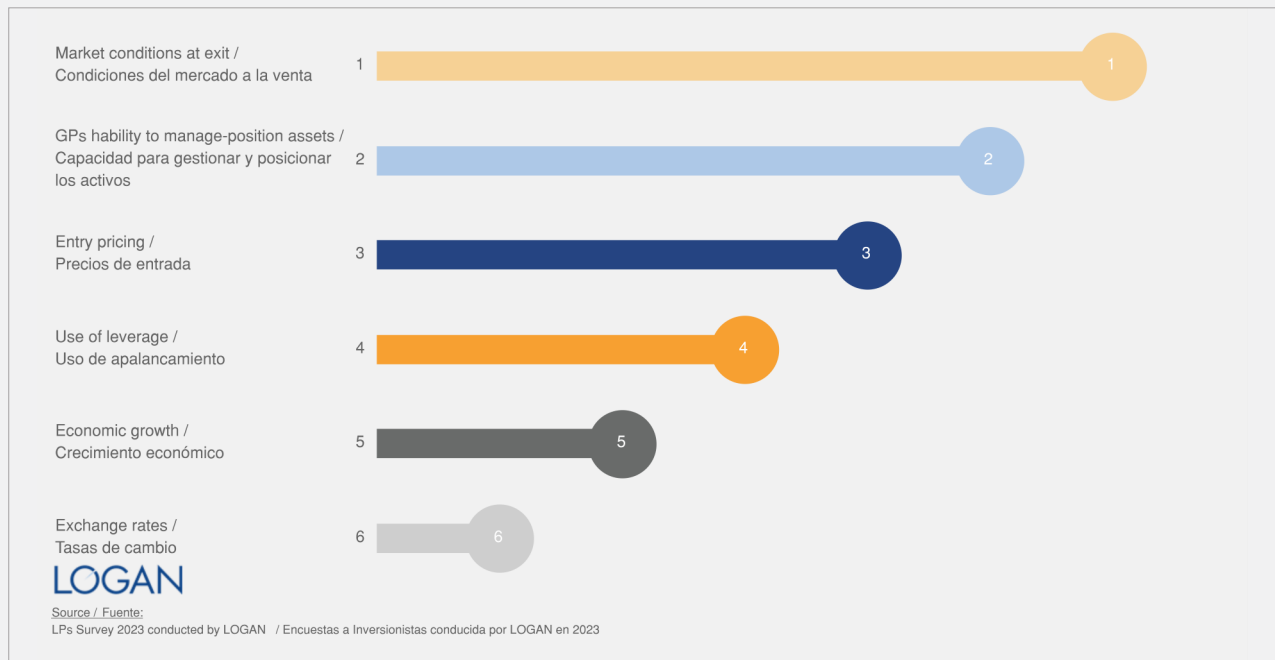
Los inversionistas parecen inclinarse hacia invertir en el extranjero, sin embargo, esto podría ser una respuesta reactiva a los retornos estables y al crecimiento en Estados Unidos durante 2021-2022.



DRIVERS OF FUNDS PERFORMANCE RANKING CLASIFICACIÓN DE IMPULSADORES DE DESEMPEÑO DE LOS FONDOS

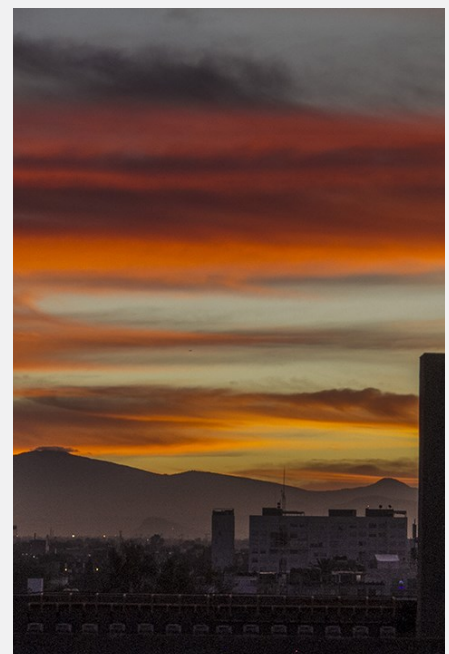
GPs (income producing)

Gestores (renta)



Investors indicate that exit timing is key when evaluating profitability of investment. The industrial market has accelerated dramatically over the past two years. The average industrial property sold for USD 676.8/M² in 2021 versus USD 848.2/M² in 2023. This swing represents a year-on-year growth rate of 25.3% adjusted for risk (12%).

Los inversionistas señalan que el momento de salida es clave al evaluar la rentabilidad de la inversión. El mercado industrial ha acelerado drásticamente en los últimos dos años. La propiedad industrial promedio se vendió por USD 676.8/M² en 2021, en comparación con USD 848.2/M² en 2023. Este cambio representa una tasa de crecimiento interanual de 25.3% ajustado por riesgo (12%).

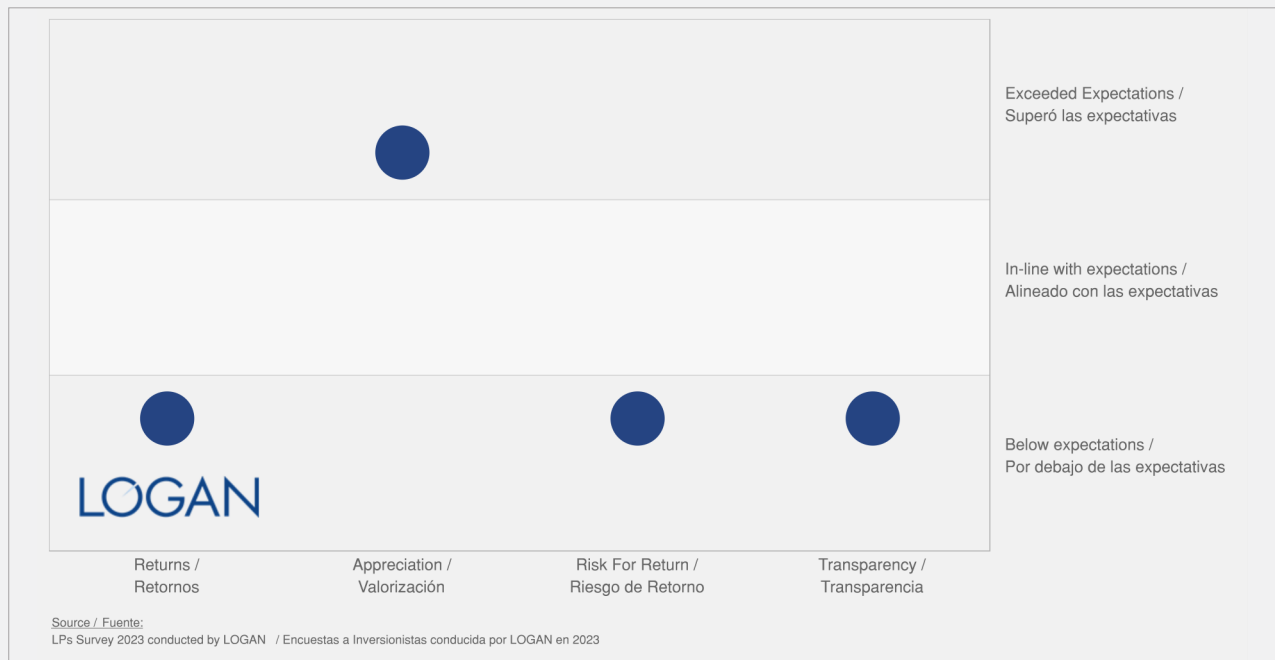




INVESTMENT EXPERIENCE EXPERIENCIA DE INVERSIÓN

GPs (income producing)

Gestores (renta)



Returns to investors have shown to be inline or below expectations whereas the valuation of investments is shown to be inline or above expectations. This may be due to the declining cap rates—and higher valuations for investments—which foreshadow higher rents and returns for investors. This is prevalent in the industrial market where rent growth expectations have pushed cap rates lower, but higher rents and cashflows will take time to receive as leases turn over and new warehouses are built.

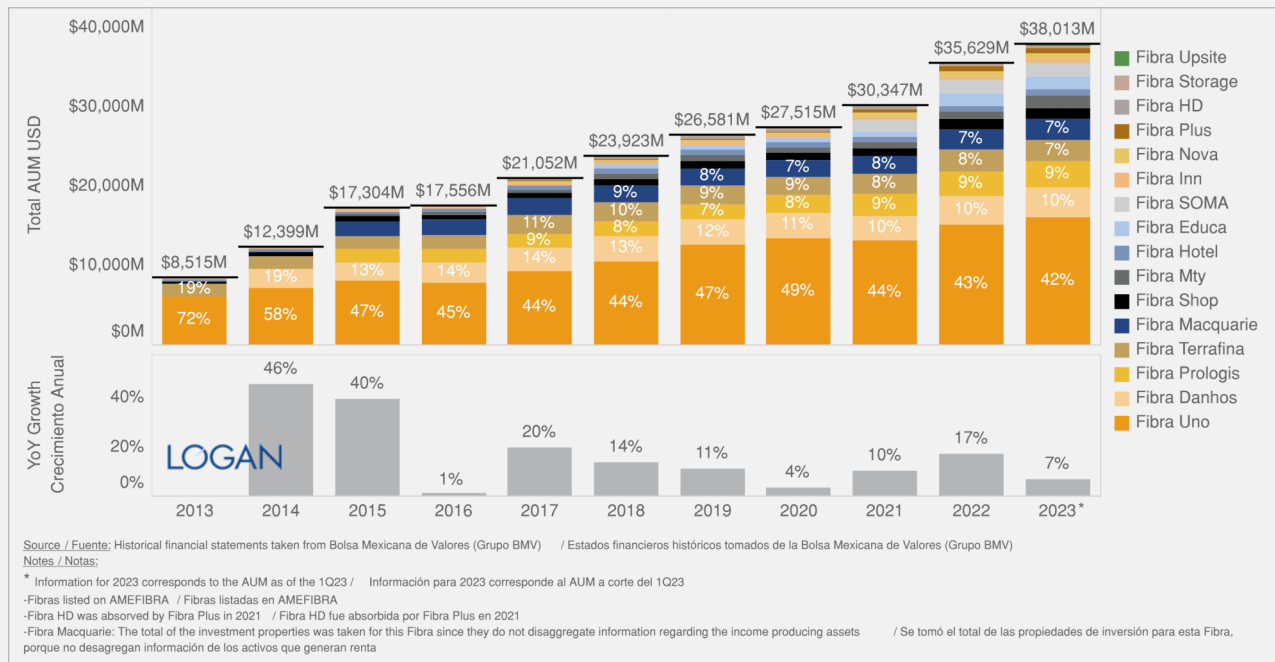
Los rendimientos para los inversionistas han estado en línea o por debajo de las expectativas, pero las valuaciones de las inversiones están en línea o por encima de las expectativas. Esto podría deberse a las tasas de capitalización más bajas y a valuaciones más altas, indicando rentas y rendimientos futuros más elevados. Esto es notorio en el mercado industrial, donde las expectativas de crecimiento en las rentas han reducido las tasas de capitalización, aunque llevará tiempo obtener mayores rentas y flujos de efectivo a medida que los contratos de arrendamiento se renueven y se construyan nuevas bodegas.



ASSETS UNDER MANAGEMENT – GPs ACTIVOS BAJO ADMINISTRACIÓN DE LOS GESTORES

GPs (income producing)

Gestores (renta)



In 2022, there was a recovery in the year-on-year growth of AUM (Assets Under Management). The largest transaction of the year was the acquisition of the Zeus portfolio by Fibra MTY, and the acquisition of five educational assets by Fibra Educa. It is expected that the AUM growth for the year-end will be moderate or strong due to the rapidly expanding manufacturing sector, and developers looking to sell recently constructed portfolios of industrial assets.

El 2022 fue un año de recuperación en el crecimiento interanual del AUM. Se destaca la transacción más alta del año con la adquisición del portafolio Zeus por parte de Fibra MTY y la adquisición de cinco activos educativos por parte de Fibra Educa. Se espera que el crecimiento de los activos bajo gestión (AUM) para finales de año sea moderado o fuerte debido al sector manufacturero en rápida expansión y a los desarrolladores que buscan vender portafolios de activos industriales recientemente construidos.



GOING-IN NET CAP RATES TASAS DE CAPITALIZACIÓN DE ENTRADA NETAS

Transactions average by sector

Promedio de transacciones por sector



In the past year, an increase in institutional investment activity (both buying and selling) has been observed, keeping capitalization rates stable in most sectors. Specifically, for the industrial sector, rents have risen dramatically, driving capitalization rates downward. Conversely, the office sector faces uncertainty due to high vacancy rates, which have limited rent increases, thereby pushing cap rates higher.

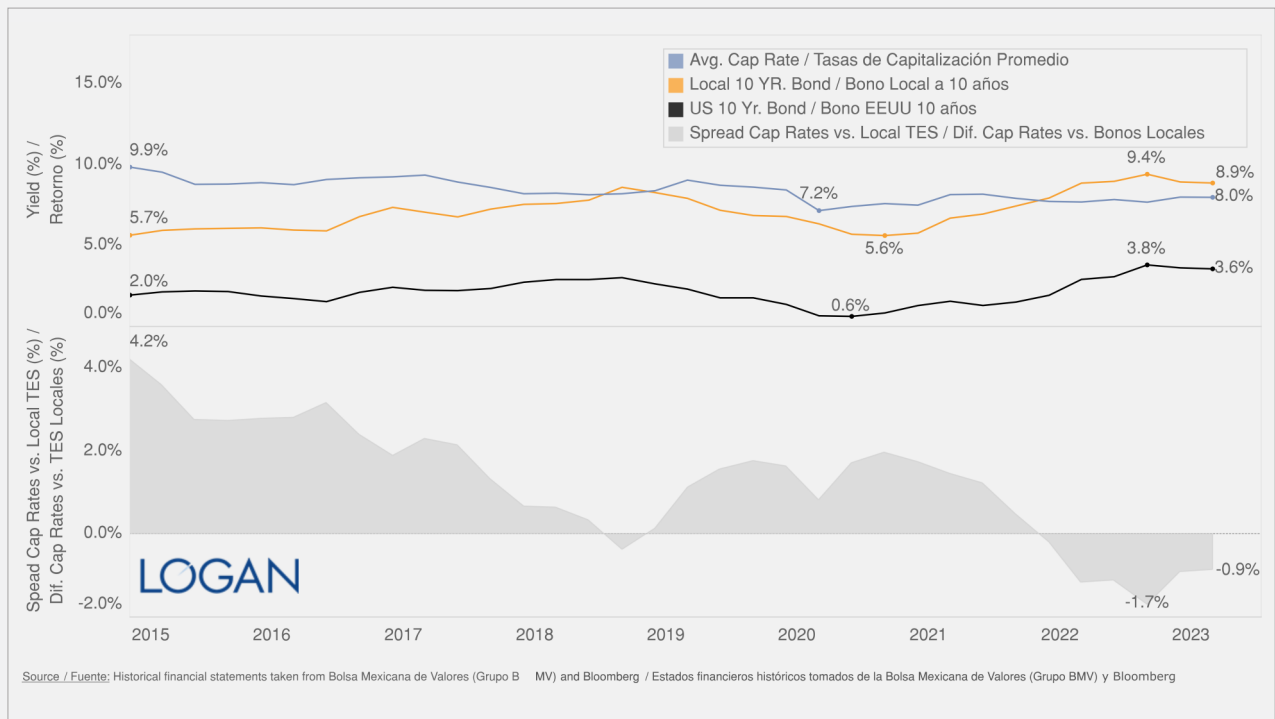
En el último año se observa un aumento en la actividad de inversión institucional (tanto de compra como de venta), lo que mantiene las tasas de capitalización estables en la mayoría de sectores. Puntualmente, para el sector industrial, las rentas han subido en los últimos años, lo que impulsa las tasas de capitalización hacia la baja. Por el contrario, para el sector de oficinas, existe incertidumbre por las altas tasas de vacancia que presenta el sector impulsando las rentas hacia abajo y las tasas de capitalización hacia el alza.



EVOLUTION OF CAP RATES AND BOND YIELDS EVOLUCIÓN DE TASAS DE CAPITALIZACIÓN Y RETORNOS DE BONOS

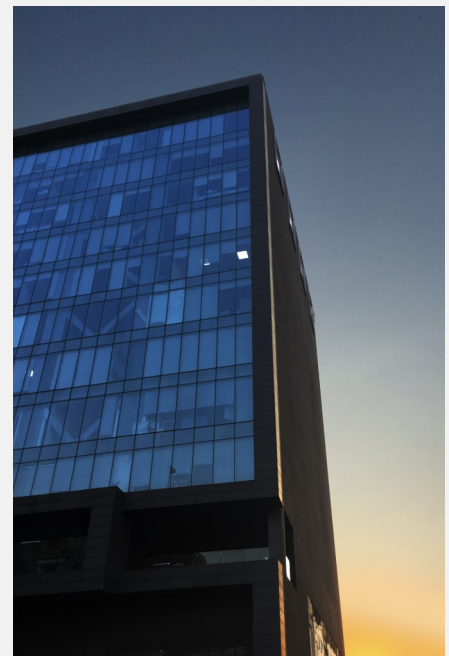
Transactions 5-year moving average

Transacciones promedio móvil 5 años



Mexican bond yields have risen, and temporarily eclipsed cap rates in 2023 due to the perception of risk associated with sovereign debt compared to real estate. Real estate has benefited from strong supply-demand dynamics, which have kept cap rates relatively stable.

Las tasas de rendimiento de los bonos mexicanos han aumentado y temporalmente han superado las tasas de capitalización en 2023 debido a la percepción de riesgo asociada a la deuda soberana en comparación con el sector inmobiliario. El mercado inmobiliario se ha beneficiado de una sólida dinámica de oferta y demanda, lo que ha mantenido las tasas de capitalización relativamente estables.



CAP RATES TASAS DE CAPITALIZACIÓN

GP Survey (class A, primary market)
Encuesta a gestores (clase A, mercado primario)

	Average Promedio		Spread Range Rango de Dispersión	
	2023	2024 Fo. Pr.	2023	
Office / Oficinas	8.4%		9.0%	8.0%
Industrial / Industrial	7.6%		9.5%	6.8%
Retail / Comercio	9.4%		12.0%	8.5%
Full Service Hotel / Hotel Servicio Completo	8.6%		10.0%	7.0%
Limited Service Hotel / Hotel Servicio Limitado	9.7%		11.5%	9.0%
Multifamily / Vivienda para Renta	8.2%		10.0%	6.5%
Healthcare / Servicios Médicos	9.6%		12.0%	7.8%

LOGAN

Source / Fuente:
GPs survey conducted by LOGAN in 2023 / Encuesta a gestores conducida por LOGAN en 2023
Notes / Notas:
Multi-tenant / multi-inquilino, stabilized assets / activos estabilizados, class A / clase A, primary market / mercado primario

The relocation of manufacturing from Asia to Mexico has accelerated in electronics, furniture, and automotive manufacturing. This appears to be a long-term trend, as Asian companies look to reduce risk of supply chain disruptions and increased geopolitical risk. Historic demand, and lack of supply has pushed cap rates lower, especially in the northern markets.

La reubicación de la manufactura desde Asia hacia México se ha acelerado en los sectores de electrónicos, muebles y fabricación automotriz. Esto parece ser una tendencia a largo plazo, ya que las empresas asiáticas buscan reducir el riesgo de interrupciones en la cadena de suministro y los riesgos geopolíticos asociados principalmente con China. La demanda histórica y la falta de oferta han llevado a una disminución de las tasas de capitalización, especialmente en los mercados del norte.



DISCOUNT RATES TASAS DE DESCUENTO

GP survey (class A, primary market)

Encuesta a gestores (clase A, mercado primario)

	Average Promedio		Spread Range Rango de Dispersión	
	2023	2024 Fo. Pr.	2023	
Office / Oficinas	14.0%	▼	18.0%	11.5%
Industrial / Industrial	12.0%	◀▶	17.0%	9.0%
Retail / Comercio	14.2%	▼	20.0%	11.0%
Full Service Hotel / Hotel Servicio Completo	14.2%	▲	20.0%	12.0%
Limited Service Hotel / Hotel Servicio Limitado	16.3%	▲	20.0%	12.0%
Multifamily / Vivienda para Renta	14.4%	▲	18.0%	12.0%
Healthcare / Servicios Médicos	15.0%	◀▶	17.0%	12.0%

LOGAN

Source / Fuente:
GPs survey conducted by LOGAN in 2023 / Encuesta a gestores conducida por LOGAN en 2023

Notes / Notas:
Multi-tenant / multi-inquilino, stabilized assets / activos estabilizados, class A / clase A, primary market / mercado primario

Discount rates have been affected by rising global interest rates and the cost of debt. Operating margins are increasingly being consumed by interest costs— which has pushed discount rates higher. Also, as yields on sovereign debt increase, all investment expected returns are pushed upwards. Office and retail are expected to benefit from broader economic activity generated by nearshoring—and some of the uncertainty of absorption and rental growth is expected to subside.

Las tasas de descuento se han visto afectadas por el aumento mundial de las tasas de interés y el costo de la deuda. Los márgenes operativos están siendo devorados cada vez más por los costos de interés, lo que ha elevado las tasas de descuento. Además, a medida que aumentan los rendimientos de la deuda soberana, los rendimientos esperados en todos los tipos de inversión se elevan. Se espera que las oficinas y el comercio minorista se beneficien de una actividad económica más amplia generada por el nearshoring, se espera que la incertidumbre de absorción y crecimiento en las rentas disminuya.



DEVELOPMENT DISCOUNT RATES TASAS DE DESCUENTO DE DESARROLLO

GP survey (class A, primary market)

Encuesta a gestores (clase A, mercado primario)

	Average Promedio	2024 Fo. Pr.	Spread Range Rango de Dispersión
	2023		2023
Office / Oficinas	16.7%	▼	20.0% 12.0%
Industrial / Industrial	14.7%	▲	19.0% 10.0%
Retail / Comercio	19.0%	◀▶	23.0% 11.0%
Full Service Hotel / Hotel Servicio Completo	19.2%	◀▶	24.0% 15.0%
Limited Service Hotel / Hotel Servicio Limitado	22.0%	▼	24.0% 20.0%
Multifamily / Vivienda para Renta	17.8%	▲	20.0% 15.0%
Healthcare / Servicios Médicos	16.3%	◀▶	19.0% 12.0%

LOGAN

Source / Fuente: GPs survey conducted by LOGAN in 2023 / Encuesta a gestores conducida por LOGAN en 2023
Notes / Notas: Multi-tenant / multi-inquilino, stabilized assets / activos estabilizados, class A / clase A, primary market / mercado primario

Development discount rates have begun to drop in the office space, as demand projections become clearer. Other asset classes have been affected by cost uncertainty associated with high inflationary pressures.

Las tasas de descuento para el desarrollo han comenzado a disminuir en el sector de oficinas, a medida que las proyecciones de demanda se vuelven más claras. Otras clases de activos se han visto afectadas por la incertidumbre de costos asociada a las presiones inflacionarias elevadas.



REAL MARKET RENT GROWTH CRECIMIENTO REAL DE RENTA DE MERCADO

GP survey (class A, primary market, annual average, next 5 years)

Encuesta a gestores (clase A, mercado primario, promedio anual, próximos 5 años)

	Average Promedio		Spread Range Rango de Dispersión	
	2023	2024 Fo. Pr.	2023	
Office / Oficinas	-0.2%	▲	1.0%	-1.0%
Industrial / Industrial	1.6%	▲	5.0%	0.0%
Retail / Comercio	1.2%	▲	7.0%	0.0%
Full Service Hotel / Hotel Servicio Completo	0.5%	◀▶	3.0%	0.0%
Limited Service Hotel / Hotel Servicio Limitado	0.8%	▲	3.0%	0.0%
Multifamily / Vivienda para Renta	1.9%	▲	3.0%	0.0%
Healthcare / Servicios Médicos	0.7%	◀▶	2.0%	0.0%

LOGAN

Source / Fuente:
GPs survey conducted by LOGAN in 2023 / Encuesta a gestores conducida por LOGAN en 2023

Notes / Notas:
Multi-tenant / multi-inquilino, stabilized assets / activos estabilizados, class A / clase A, primary market / mercado primario

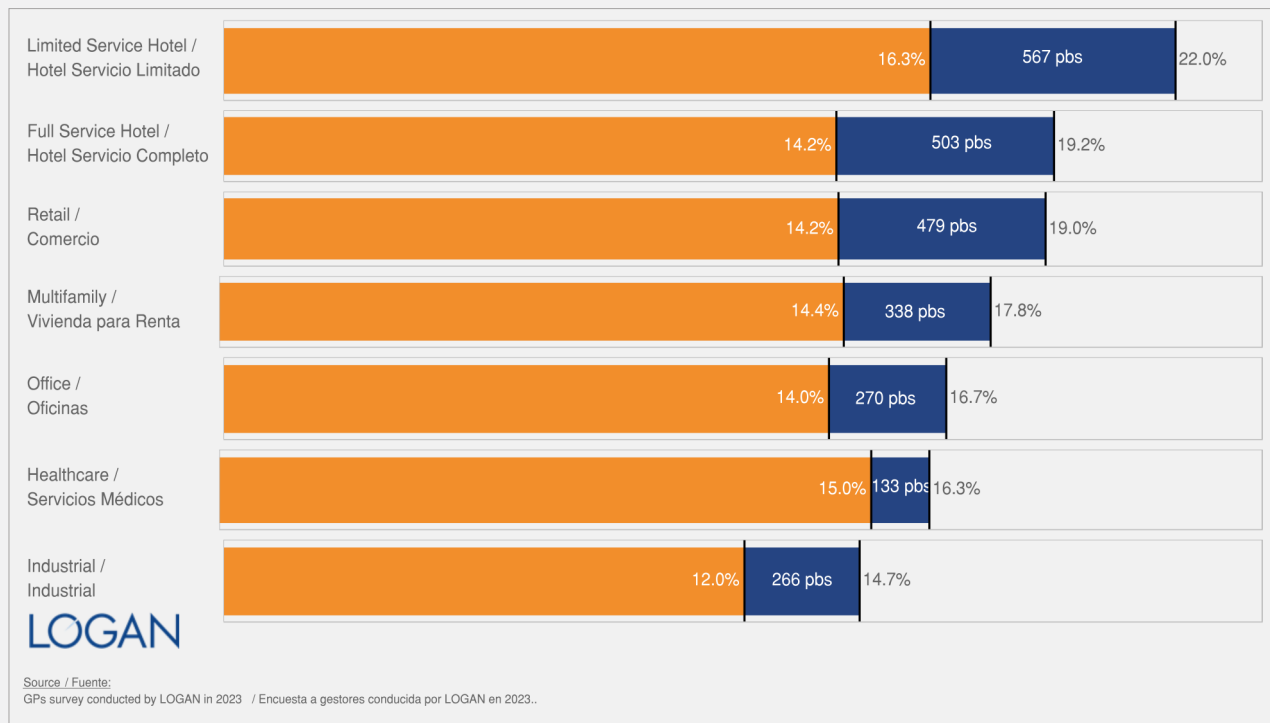
Respondents indicated that the highest rental growth is observed in the rental housing sector, likely due to the short term nature of the rental contracts, and ability of owners to rise rents quickly. Office, on the other hand, has longer-term rent contracts, and is also experiencing high vacancies. This hampers the ability of landlords to negotiate upwards, as there are other vacant office to potentially move to.

Los encuestados indicaron que el mayor crecimiento de alquiler se observa en el sector de viviendas para renta, probablemente debido a la naturaleza a corto plazo de los contratos de alquiler y la capacidad de los propietarios para aumentar rápidamente los alquileres. Por otro lado, en el sector de oficinas, los contratos de alquiler son a más largo plazo y también se experimentan altas tasas de vacancia, lo que dificulta la capacidad de los propietarios para negociar al alza, ya que existen otras oficinas vacantes a las que potencialmente se podría trasladar.

DEVELOPMENT RISK PREMIUM PRIMA DE RIESGO DE DESARROLLO

GP survey (class A, primary market)

Encuesta a gestores (clase A, mercado primario)



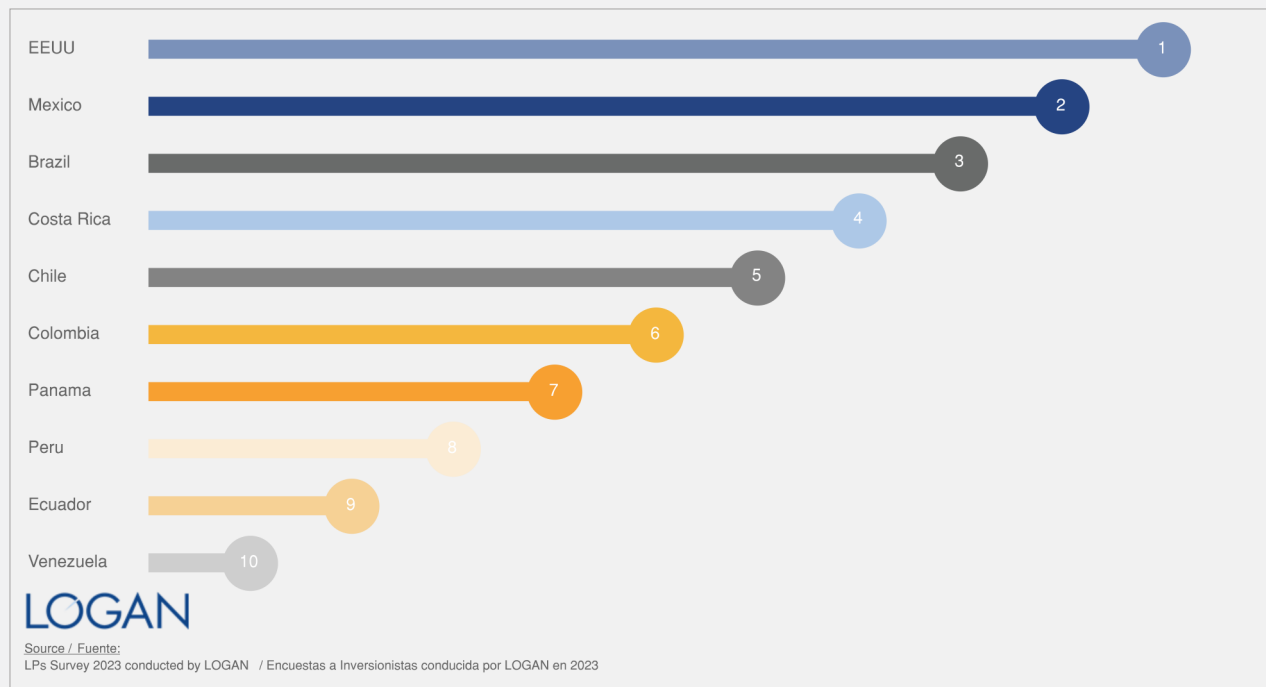
Industrial continues to show the smallest development risk premium. This is due to the ease of construction and quick stabilization of these assets, which are sometimes developed through build-to-suit (BTS) or spec-to-suit models. Retail shows a high development risk premium associated with construction and stabilization of new assets, as it is difficult to project demand, especially for large greenfield retail projects.

El sector industrial sigue mostrando el menor sobrecargo de riesgo de desarrollo. Esto se debe a la facilidad de construcción y rápida estabilización de estos activos, que a veces se desarrollan a través de modelos de construcción a medida (BTS, por sus siglas en inglés) o especulativos a medida. El comercio minorista muestra un alto sobrecargo de riesgo de desarrollo asociado a la construcción y estabilización de nuevos activos, ya que es difícil proyectar la demanda, especialmente para proyectos minoristas de gran envergadura en áreas sin desarrollar.

MOST ATTRACTIVE COUNTRY TO INVEST PAÍS MÁS ATRACTIVO PARA INVERSIÓN

Rank the most attractive country to invest over the next 12 months

Clasifique el país más atractivo para invertir en los próximos 12 meses



It is interesting to note respondents find the United States the most attractive country for investment. However, Mexico ranks second, and they mentioned optimism in the dynamics of the industrial real estate market.

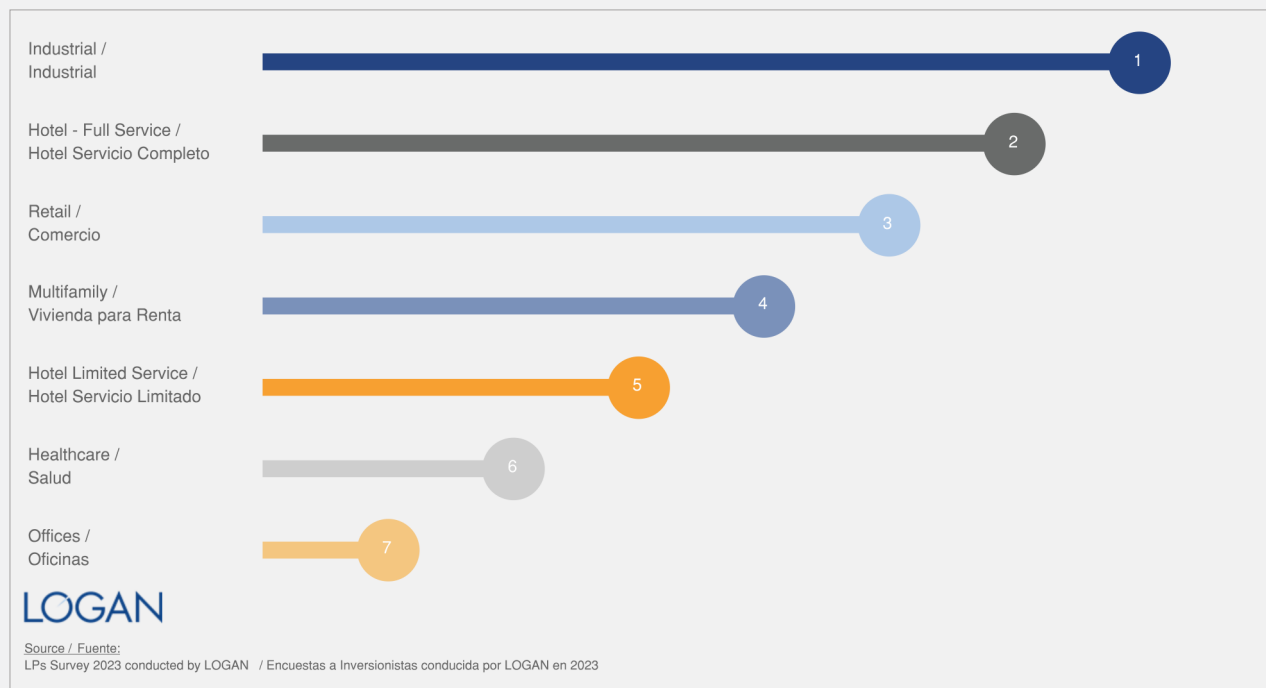
Resulta interesante señalar que los encuestados encuentran a Estados Unidos el país más atractivo para invertir. Sin embargo México se ubica en segundo lugar y mencionaron un optimismo en la dinámica del mercado de bienes raíces industriales.



INVESTMENT OPPORTUNITY RANKING BY SECTOR CLASIFICACIÓN DE OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN POR SECTOR

GP survey (class A, primary market)

Encuesta a gestores (clase A, mercado primario)



It is notable that multifamily ranked so high amongst respondents—they indicated that the asset class pegged well to inflation, there has been little supply delivered in the past few years. Retail is expected to benefit from the employment growth associated with manufacturing expansion.

Es notable que la categoría de vivienda en renta haya obtenido una alta clasificación entre los encuestados, ya que indicaron que esta clase de activo se ajusta bien a la inflación y ha habido poca oferta en los últimos años. Se espera que el sector retail se beneficie del crecimiento del empleo asociado con la expansión de la manufactura.

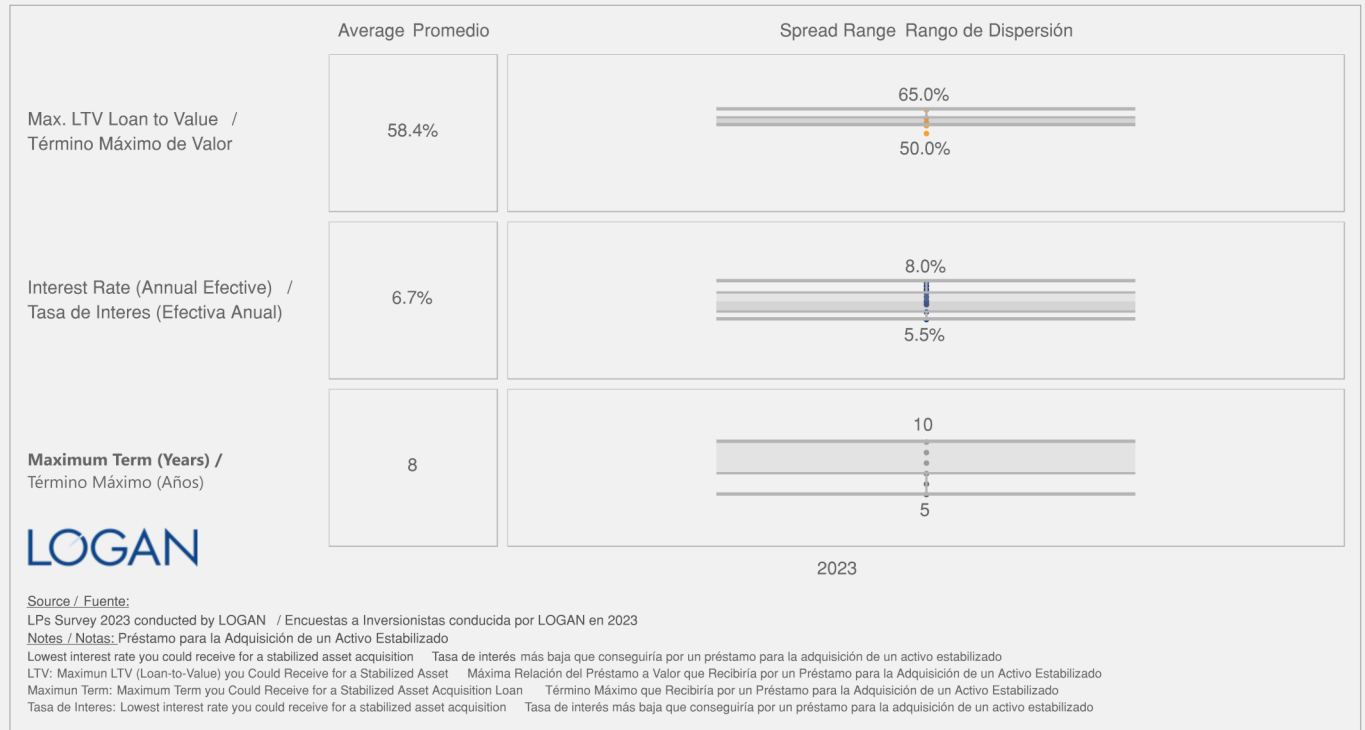




MAXIMUM LOAN TO VALUE LTV AND DEBT TERM AND INTEREST RATE RELACIÓN MÁXIMA PRÉSTAMO VALOR Y TÉRMINO DE DEUDA Y TASA DE INTERÉS

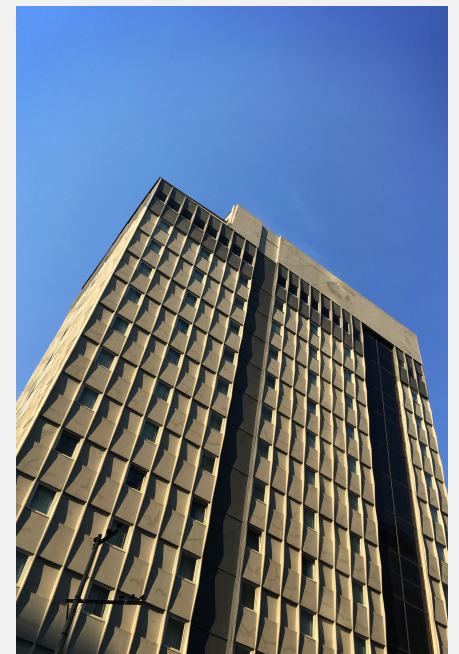
GP survey (class A, primary market)

Encuesta a gestores (clase A, mercado primario)



The increase in debt interest rates has been challenging for most real estate vehicles, as the cost of debt has reduced operating margins. Respondents noted that flexibility and reaction time are becoming more important when selecting a lender, as the real estate market is changing rapidly.

El aumento en las tasas de interés ha sido un desafío para la mayoría de los vehículos inmobiliarios, ya que el costo de la deuda ha reducido los márgenes operativos. Los encuestados señalaron que la flexibilidad y el tiempo de reacción están cobrando más importancia al seleccionar un prestamista, dado que el mercado inmobiliario está cambiando rápidamente.



RESIDENTIAL DISCOUNT RATES TASAS DE DESCUENTO RESIDENCIAL

GP survey (class A, primary market)

Encuesta a gestores (clase A, mercado primario)

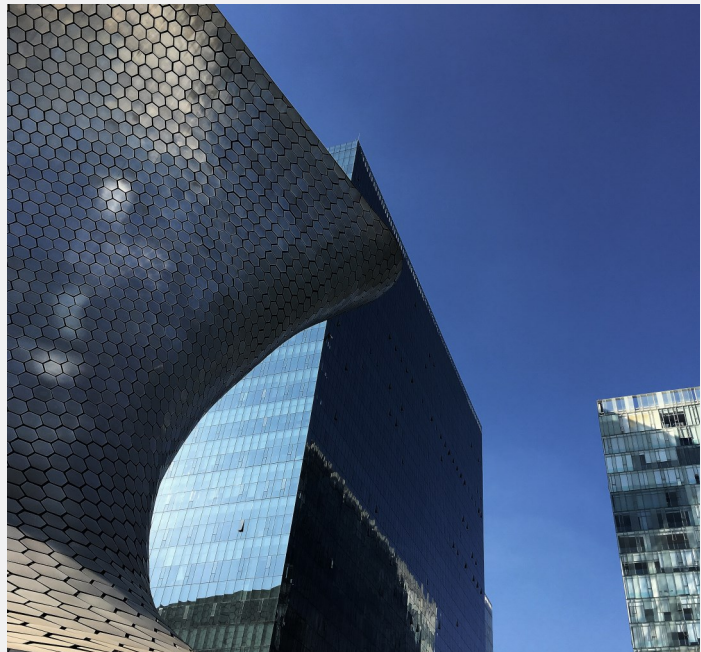
	Average Promedio	2024 Fo. Pr.	Spread Range Rango de Dispersión
	2023		2023
Low income / Ingresos bajos	17.0%	▲	18.0% 16.0%
Middle income / Ingresos medios	18.0%	◀▶	20.0% 16.0%
High Income / Ingresos altos	20.0%	◀▶	24.0% 16.0%
Low income (on equity) / Ingresos bajos (recursos propios)	20.0%	▲	22.0% 18.0%
Middle Income (on equity) / Ingresos medios (recursos propios)	21.0%	◀▶	24.0% 18.0%
High income (on equity) / Ingresos altos (capital propio)	24.0%	◀▶	30.0% 18.0%

LOGAN

Source / Fuente:
GPs survey conducted by LOGAN in 2023 / Encuesta a gestores conducida por LOGAN en 2023
Notes / Notas:
Multi-tenant / multi-inquilino, stabilized assets / activos estabilizados, class A / clase A, primary market / mercado primario

Low-income projects reflect the lowest discount rates because of the deep market demand and support from INFONAVIT, which provides subsidized mortgages for the projects.

Los proyectos de bajos ingresos reflejan las tasas de descuento más bajas debido a la gran demanda del mercado y al apoyo de INFONAVIT, que proporciona hipotecas subsidiadas para los proyectos.





LOGAN

MÉXICO: Av. Paseo de la Reforma 300, 1710, Cuauhtémoc, COP: 06600, Ciudad de México.
Colonia Juárez +52 (55) 1328-1711

All information contained in this publication is derived from sources that are deemed to be reliable. However, Logan Valuation has not verified any such information, and the same constitutes the statements and representations only of the source thereof, and not of Logan Valuation. Any recipient of this publication should independently verify such information and all other information that may be material to any decision that recipient may make in response to this publication, and should consult with professionals of the recipient's choice with regard to all aspects of that decision, including its legal, financial, and tax aspects and implications, any way reproduce this publication or any of the information it contains recipients of this publication may not, without the prior written approval of Logan Valuation, distribute, disseminate, publish, transmit, copy.