

LOGAN

BOGOTÁ - LIMA - CDMX - SAN JOSÉ

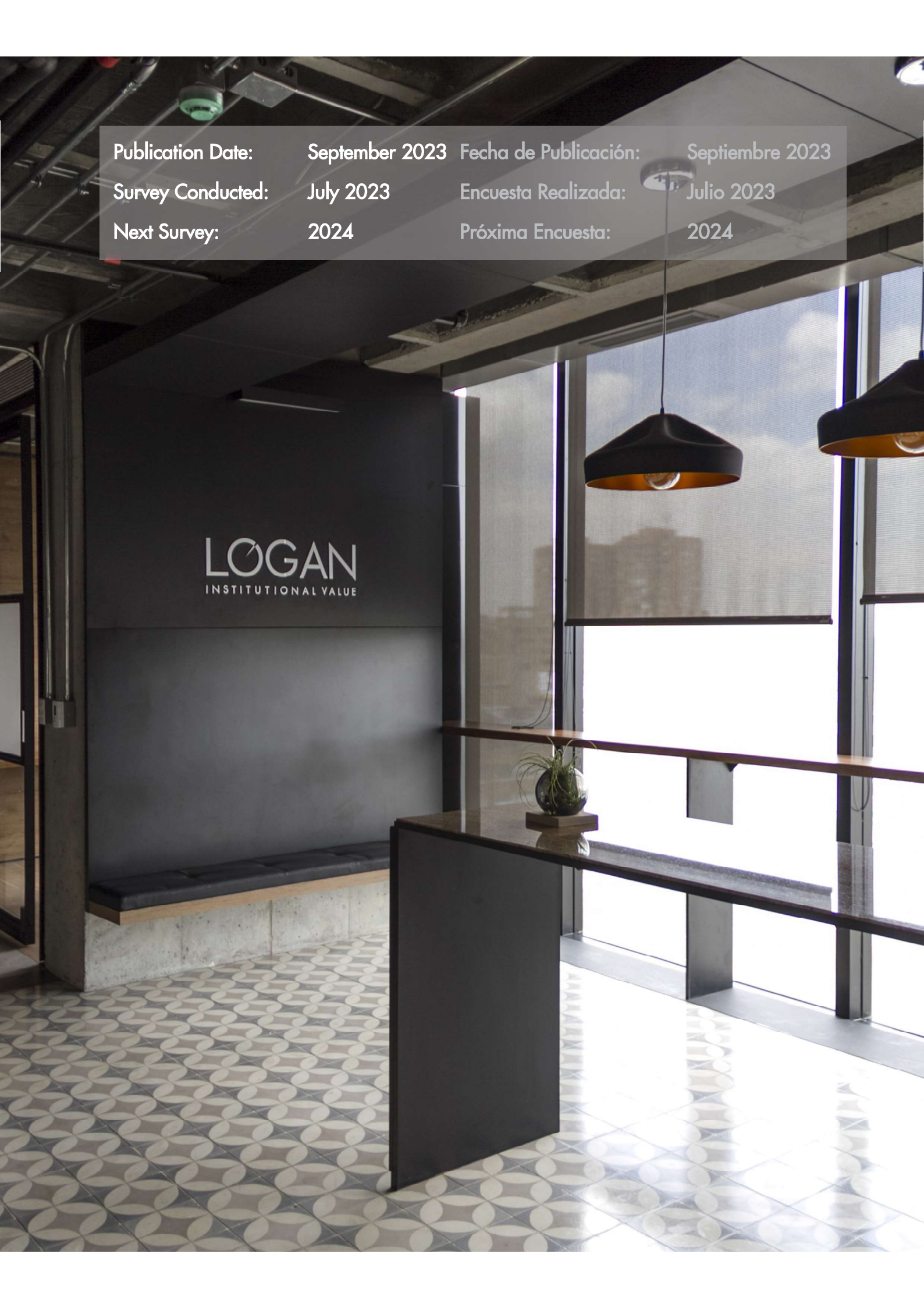
**REAL ESTATE
INVESTMENT REPORT
PERU 2023**

**REPORTE DE INVERSIÓN
EN BIENES RAÍCES
PERÚ 2023**

www.loganvaluation.com

Publication Date:	September 2023	Fecha de Publicación:	Septiembre 2023
Survey Conducted:	July 2023	Encuesta Realizada:	Julio 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 la 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
- Assets Under Management - Insurance Companies
Activos Bajo Administración de las Compañías de Seguros
- Assets Under Management by Segment
Activos Bajo Administración por Segmento
- Investment Allocation by Sector - GPs
Distribución de la Inversión por Sector de los Gestores

- Investment Allocation by Sector - Insurance Companies
Distribución de la Inversión por Sector - Compañías de Seguros
- Going-in Net Cap Rates
Tasas de Capitalización de Entrada Netas
- Evolution of Cap Rates and Bond Yields
Evolución de Tasas de Capitalización y Retornos de Bonos

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 Rentas de Mercado
- Development Risk Premium
Prima de Riesgo de Desarrollo
- Investment Opportunity Ranking
Clasificación de Oportunidades de Inversión por Sector
- Most Attractive Country to Invest
País más Atractivo para Invertir



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

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

Fund Managers

Gestores de Fondos

- AC Captales
- CAPIA
- CCLA Group
- Credicorp Capital
- Core Partners
- Faro Capital
- Fibra-Larrain Vial
- Fibra Prime
- HMC Capital
- SURA Investment Management

Developers and Investment Banks

Desarrolladores y Bancos de Inversión

- Capital Center
- Dormeson
- Grupo Centenario
- Grupo Patio
- Jockey Plaza
- Latam Logistic Properties
- Parque Arauco
- BTG Pactual

Compañías de Seguros

Insurance Companies

- Interseguro
- La Positiva Seguros
- Pacífico Seguros
- RIMAC Seguros

Pension Funds Managers

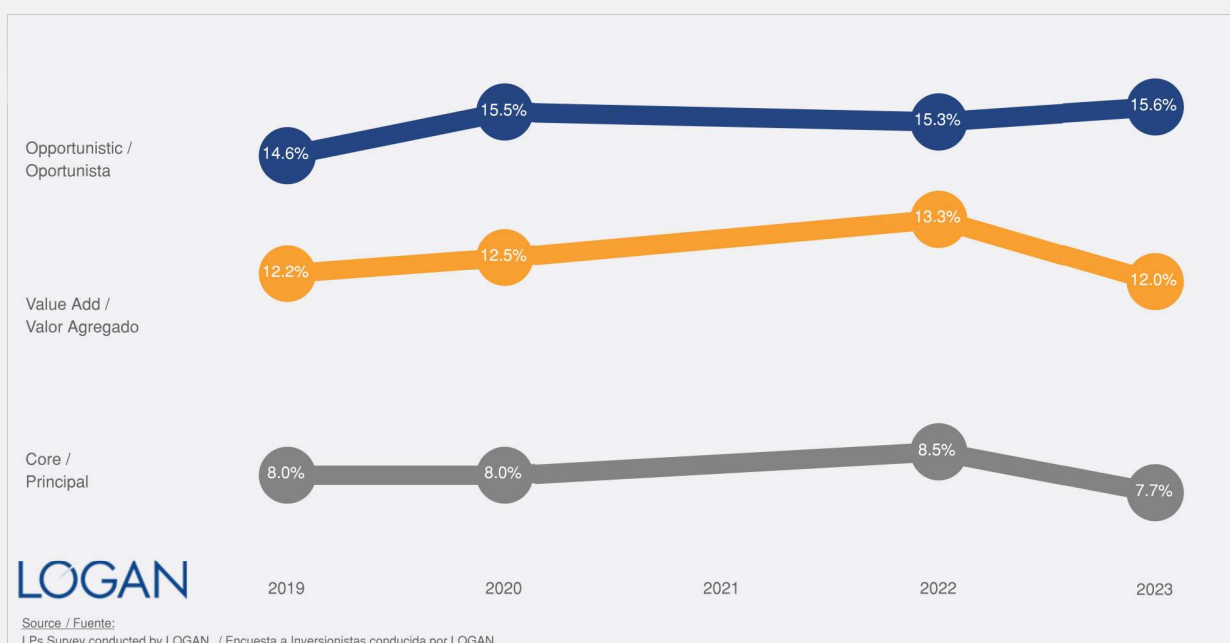
Administradoras de Fondos de Pensión

- Profuturo AFP
- AFP Integra
- Prima AFP

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

What is your total annual return expectation (IRR) for each strategy?

¿Cuáles son las expectativas de retorno anual (TIR) por tipo de estrategia?

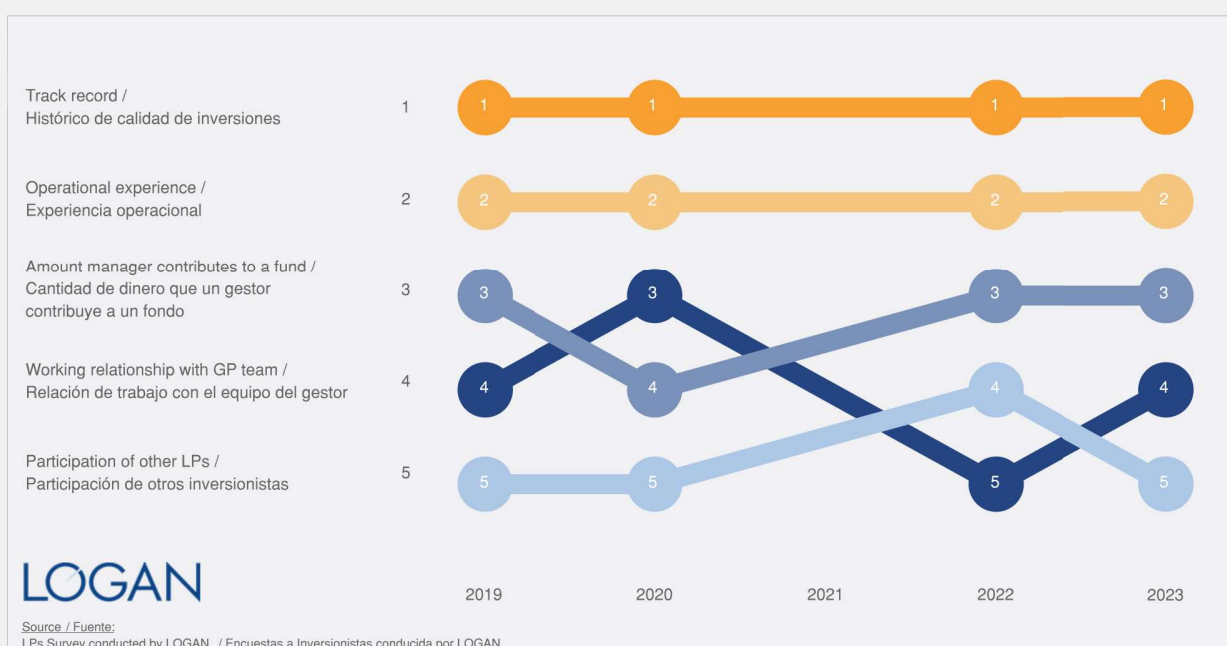


In 2023, there is an observed decrease of 130 basis points in return expectations for the "Value Add" strategy and 80 basis points for the "Core" strategy compared to 2022. This is primarily attributed to a decline in inflation expectations, which are projected to range between 4.00% and 5.00% for 2023 and between 2.95% and 3.00% for 2024. Conversely, there is an increase in the perception of risk associated with the "Opportunistic" strategy, as some uncertainty persists regarding the future of certain markets.

En el 2023 se aprecia una disminución de 130 pbs en las expectativas de retorno para la estrategia "Valor Agregado" y 80 pbs para la estrategia "Principal" con respecto al 2022. Esto se debe principalmente a una disminución en las expectativas de inflación, las cuales se encuentran entre un 4.00% y 5.00% para este 2023, y entre 2.95% y 3.00% para el 2024. Por el contrario, se aprecia un incremento en la percepción de riesgo de la estrategia "Oportunistas", debido a que persiste cierta incertidumbre sobre el futuro de algunos mercados.

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

Rank the following characteristics in order of importance - manager selection
Clasifique en orden de importancia las siguientes características - selección de gestor



In the last five years, investors have maintained their focus on investment quality, track record and operational expertise when selecting managers. These indicators reflect the capacity to manage risk and the investment during periods of high volatility. Recent economic situation in Peru has posed challenges to the real estate market, such as the slow office sector recovery and projected decrease in private investment due to political uncertainty.

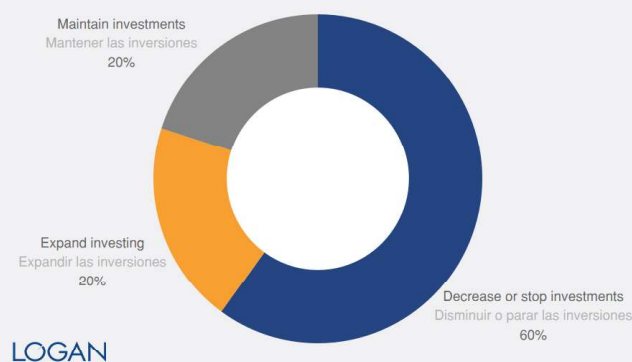
En los últimos cinco años, los inversores han mantenido su enfoque en el historial de calidad de inversiones y la experiencia operacional al seleccionar gestores. Estos indicadores reflejan la gestión pasada de inversiones y la capacidad para manejar riesgos en mercados volátiles. La situación económica reciente en Perú ha planteado desafíos al mercado inmobiliario, como la lenta recuperación del sector de oficinas y la disminución proyectada en la inversión privada debido a la incertidumbre política.



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

Investment plans for real estate in Peru

Planes de Inversión en bienes raíces en Perú



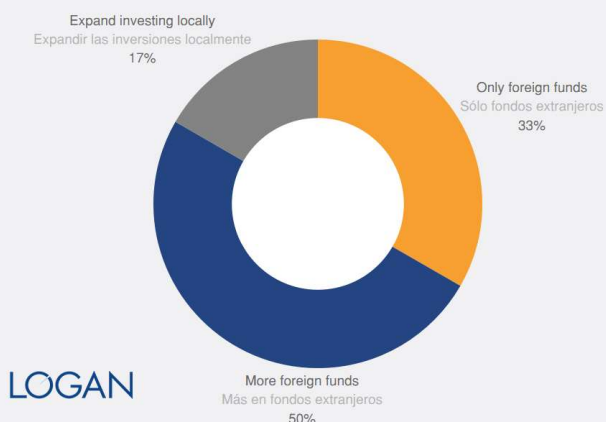
Source / Fuente:
LPs Survey conducted by LOGAN / Encuesta a Inversionistas conducida por LOGAN

Compared to 2022, we observe a significant increase on the part of AFP (Pension Funds Administrators) in reducing their investments domestically. We believe this is primarily due to investment limits, uncertainties in certain sectors, and better investment opportunities in foreign markets

En relación con el 2022, vemos un incremento importante por parte de las AFP en disminuir sus inversiones en el mercado local. Consideramos que esto se debe principalmente a los límites de inversión, incertidumbre en algunos sectores y mejores oportunidades de inversión en mercados extranjeros.

Where will real estate investment be focused in 2024?

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

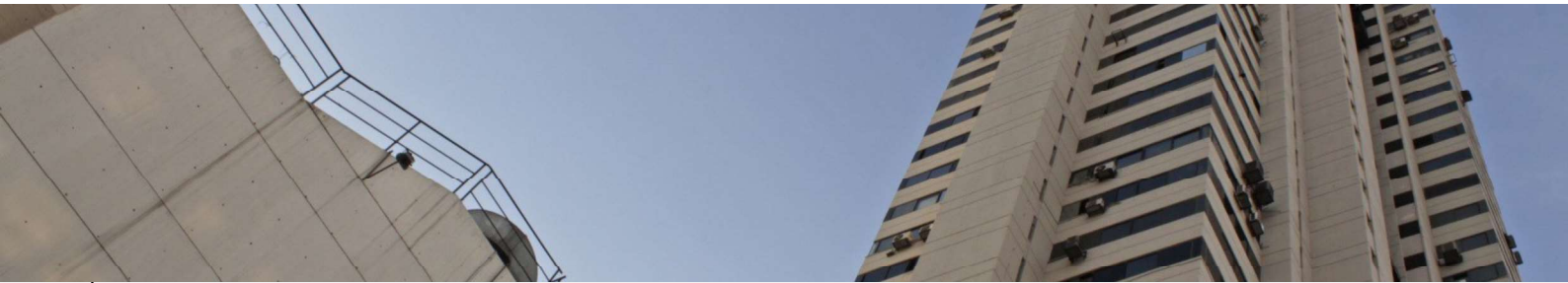


Source / Fuente:
LPs Survey conducted by LOGAN / Encuesta a Inversionistas conducida por LOGAN

In recent years, AFPs (Pension Fund Administrators) have prioritized making real estate investments in foreign markets, driven by larger scale, more stable markets, and better returns. The increase in limits for foreign investment has facilitated AFPs to allocate more of their investments in international markets than in the domestic market.

En los últimos años, las AFP han priorizado realizar inversiones inmobiliarias en mercados extranjeros, debido a una mayor escala, mercados más estables y mejores rendimientos.

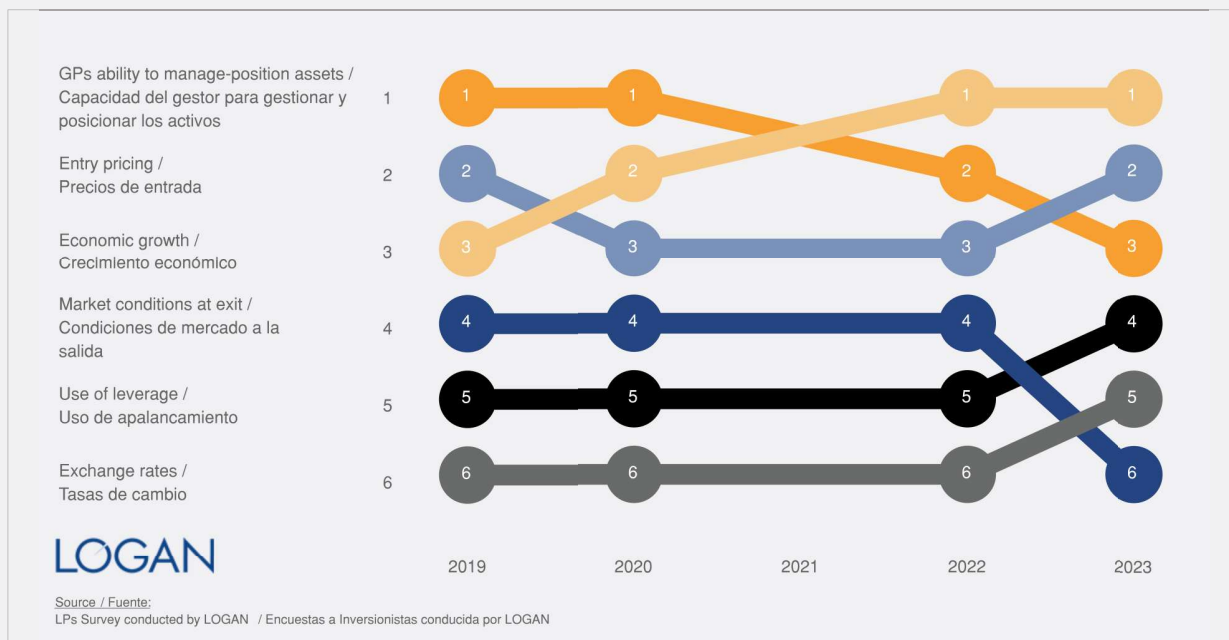
El incremento en los límites para la inversión en el extranjero ha ayudado a que las AFP inviertan más en mercados internacionales que en el mercado local.



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

Rank drivers that you expect to have the biggest impact on funds performance

Clasifique los impulsores que espera tengan el mayor impacto en el rendimiento de los fondos



Recently, economic growth has become crucial for investors, impacting real estate funds amid an adverse global environment characterized by inflation and high interest rates. This affects financing costs and returns, consequently the use of leverage and the exchange rate have gained greater significance compared to the market conditions at the end of the investment period.

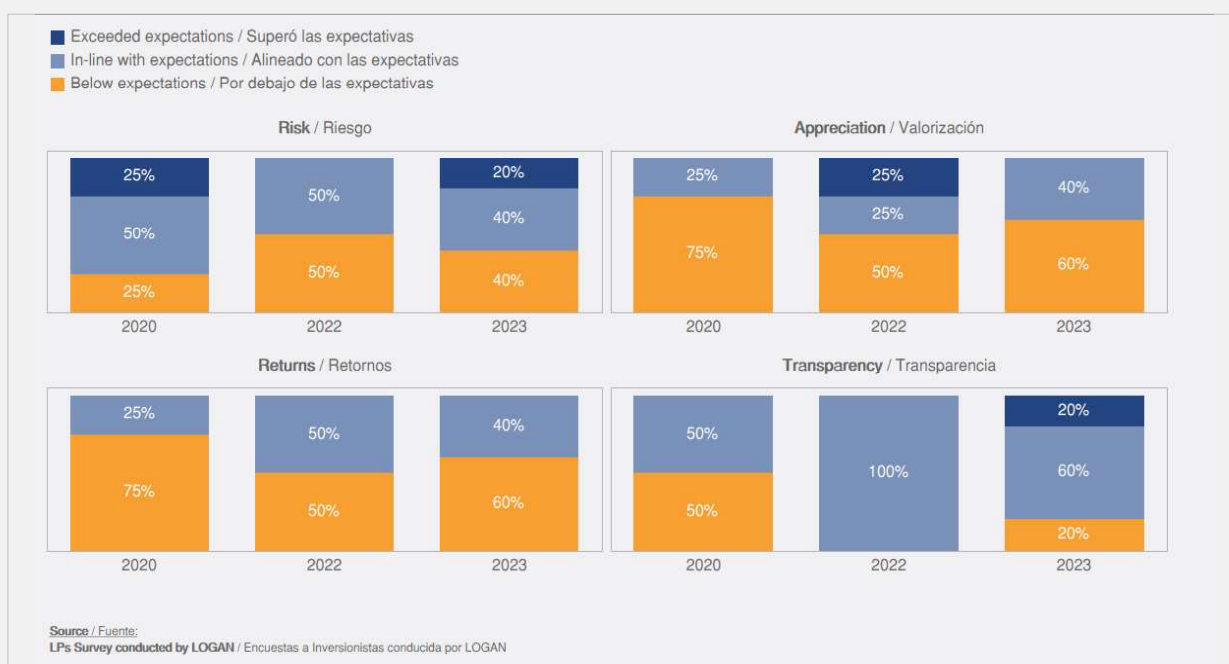
Recientemente, el crecimiento económico se ha vuelto crucial para los inversionistas, impactando en los fondos inmobiliarios debido a la coyuntura global adversa, marcada por inflación y tasas elevadas. Esto afecta costos de financiamiento y los rendimientos, por lo que vemos que el uso de apalancamiento y la tasa de cambio han cobrado mayor relevancia que las condiciones del mercado al final del periodo de inversión.



INVESTMENT EXPERIENCE EXPERIENCIA DE INVERSIÓN

How would you rate the following aspects in 2023 in terms of the experience with GPs and investments?

¿Cómo calificaría los siguientes aspectos con relación a la experiencia con gestores e inversiones en 2023?

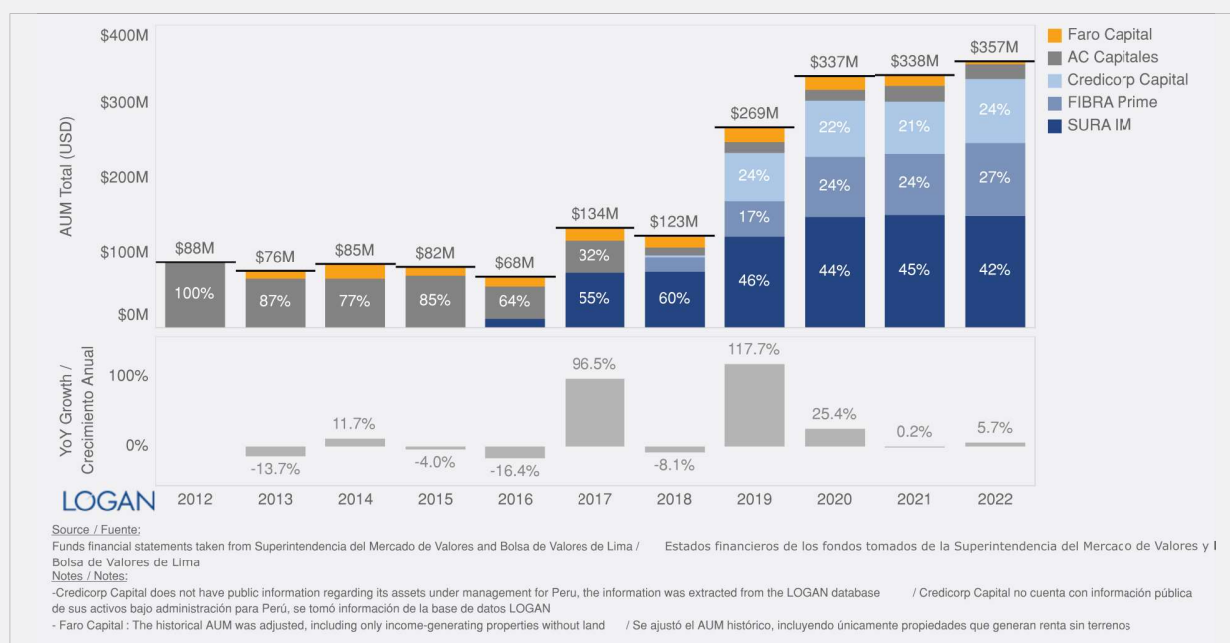


In relation to 2022, according to the surveyed LPs (Limited Partners), both the returns and portfolio appreciation were mostly below their expectations. This is primarily attributed to the increase in discount and capitalization rates, stemming from a significant rise in global inflation. In terms of risk management and transparency the perception of investors improved.

Con relación al 2022, según los LP's encuestados, tanto los rendimientos como la valorización de los portafolios de los gestores estuvo mayormente por debajo de sus expectativas. Esto se debe principalmente por el aumento de las tasas de descuento y de capitalización, producto de un incremento importante de la inflación a nivel global. En términos de riesgo y transparencia la percepción de los inversionistas mejoró.

ASSETS UNDER MANAGEMENT—GPs ACTIVOS BAJO ADMINISTRACIÓN DE LOS GESTORES

GPs (income producing)
Gestores (generación de renta)



In 2022, there were observed transactions of commercial and industrial assets by real estate fund managers, as evidenced by a 5.7% increase in AUM compared to 2021. However, this growth fell below expectations due to inflation and high interest rates, directly impacting the managers' ability to raise capital and/or finance new acquisitions. It is expected that for the rest of 2023 and in 2024, the transactional market will reawaken due to a decrease in inflation and improved market conditions.

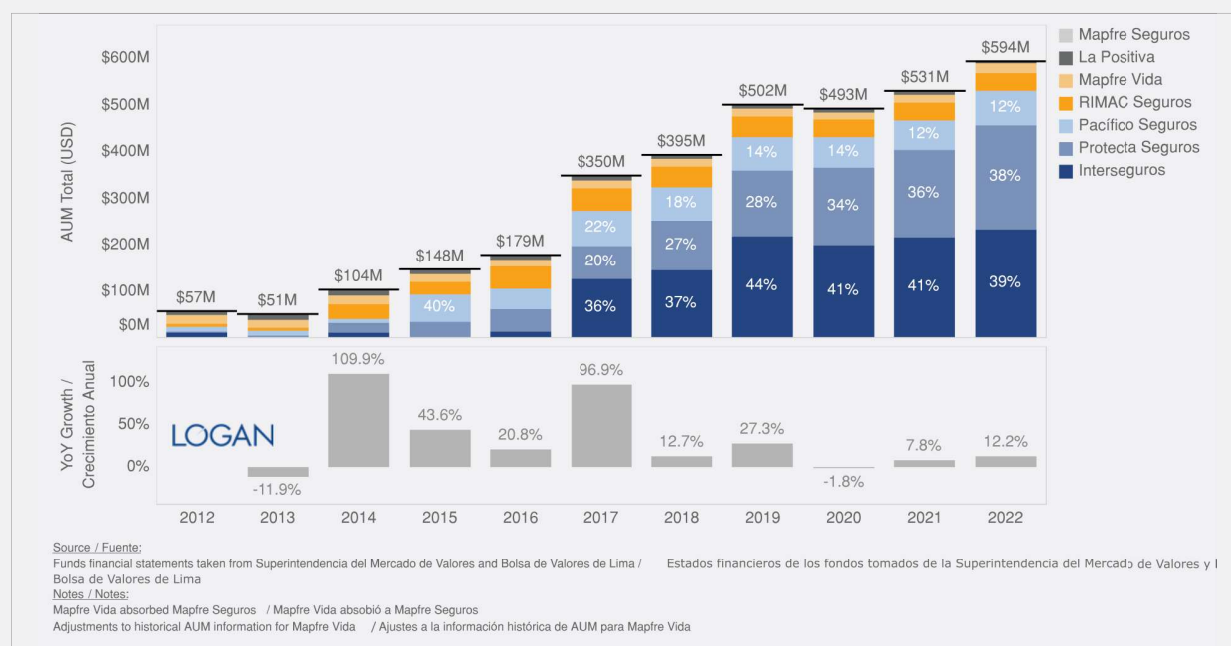
En el 2022 se apreciaron algunas transacciones de activos comerciales e industriales por parte de gestores de fondos inmobiliarios, lo que se vio evidenciado en un aumento del AUM en 5.7% con respecto al 2021. Sin embargo, este crecimiento estuvo por debajo de lo esperado debido a la inflación y a las altas tasas de interés, lo que afectó directamente la capacidad de los gestores por levantar dinero y/o financiar nuevas adquisiciones. Se espera que para lo que resta del 2023 y el 2024, el mercado transaccional se reactive ante una disminución de la inflación y mejores condiciones de los mercados.



ASSETS UNDER MANAGEMENT - INSURANCE COMPANIES ACTIVOS BAJO ADMINISTRACIÓN DE LAS COMPAÑÍAS DE SEGUROS

Direct investment of insurance companies (income producing)

Inversión directa de aseguradoras (generación de renta)



Direct investment in the real estate sector by insurance companies showed an approximate growth of 12% compared to the previous year, driven by acquisitions of commercial and industrial assets. Unlike real estate fund managers, insurers had greater liquidity in 2022 and lower return expectations, which provided them with increased capacity to acquire new assets.

La inversión directa en el sector inmobiliario por parte de las compañías de seguros mostró un crecimiento de aproximadamente 12% con respecto al año anterior, impulsado por adquisiciones de activos comerciales e industriales. A diferencia de los gestores inmobiliarios, en el 2022 las aseguradoras contaron con mayor liquidez y con menores expectativas de retorno, lo que les brindó una mayor capacidad para adquirir nuevos activos.

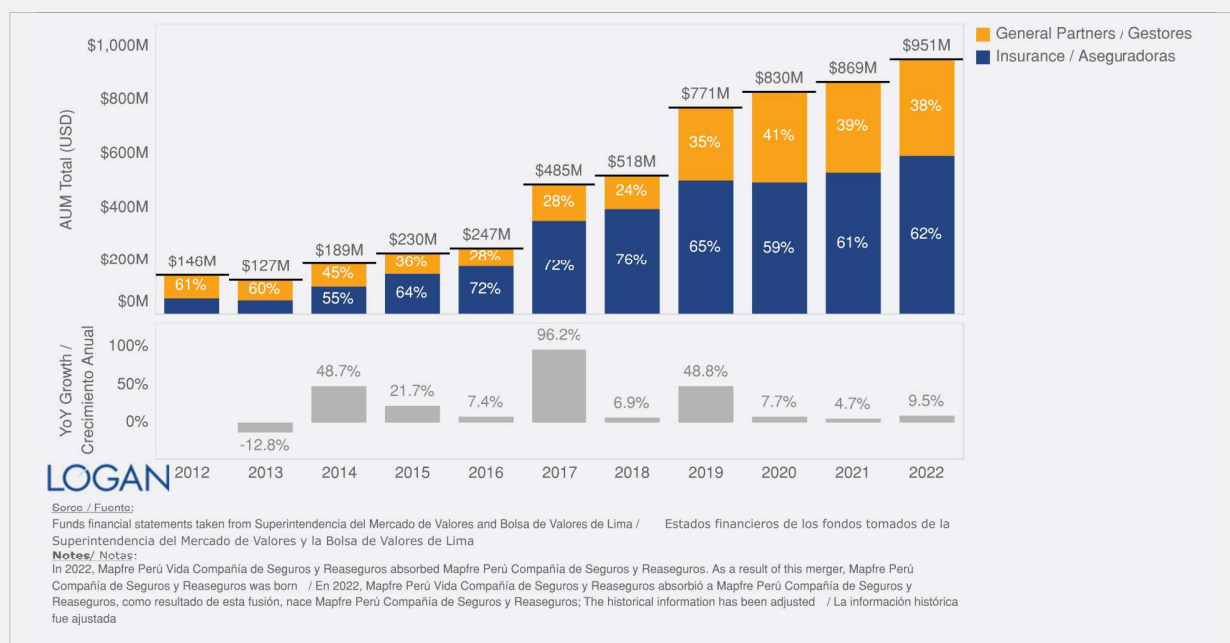




ASSETS UNDER MANAGEMENT BY SEGMENT ACTIVOS BAJO ADMINISTRACIÓN POR SEGMENTO

Direct and indirect investment by segment (income producing)

Inversión directa e indirecta por segmento (generación de renta)



In recent years, the growth of investment funds focused on income-generating assets has been affected, initially by the pandemic and later by the increase in cost to finance. This created difficulties for managers in raising capital and finding projects that could meet the expected returns for their investors. In contrast, insurance companies achieved acceptable growth and remain the main participants in the Peruvian institutional real estate market.

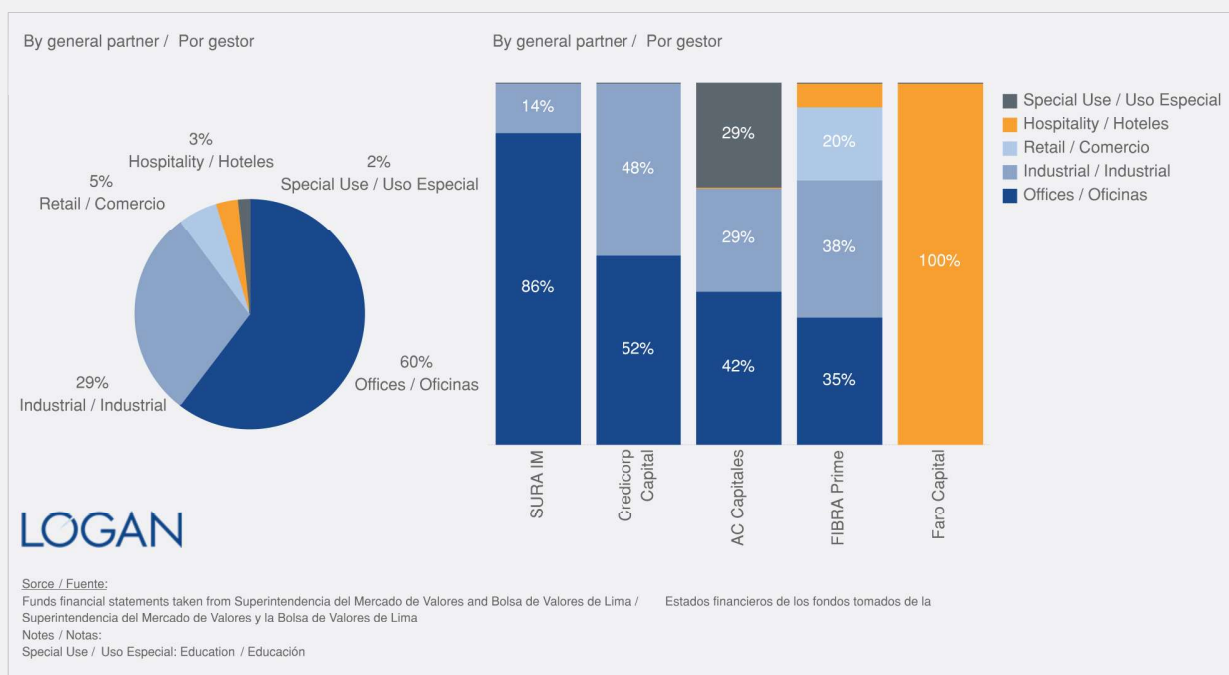
En los últimos años, el crecimiento de los fondos de inversión, enfocados en activos que generan renta, se ha visto afectado inicialmente por la pandemia y luego por el alza de las tasas de financiamiento. Esto generó que los gestores tuvieran dificultad en levantar capital y encontrar proyectos que dieran los rendimientos esperados por sus inversionistas. En contraparte, las compañías de seguros lograron un crecimiento aceptable y se mantienen como los principales actores en el mercado inmobiliario institucional peruano.



INVESTMENT ALLOCATION BY SECTOR DISTRIBUCIÓN DE LA INVERSIÓN POR SECTOR

GPs, year-end 2022

Gestores, cierre 2022



Investment funds have maintained the composition of their portfolios by not undertaking significant transactions during 2022. It's worth noting FIBRA Prime, who increased their position in industrial and commercial assets during 2022. Overall, office spaces continue to be the predominant component of managers' portfolios, but we anticipate a greater balance by 2024 and 2025, increasing their position in industrial assets.

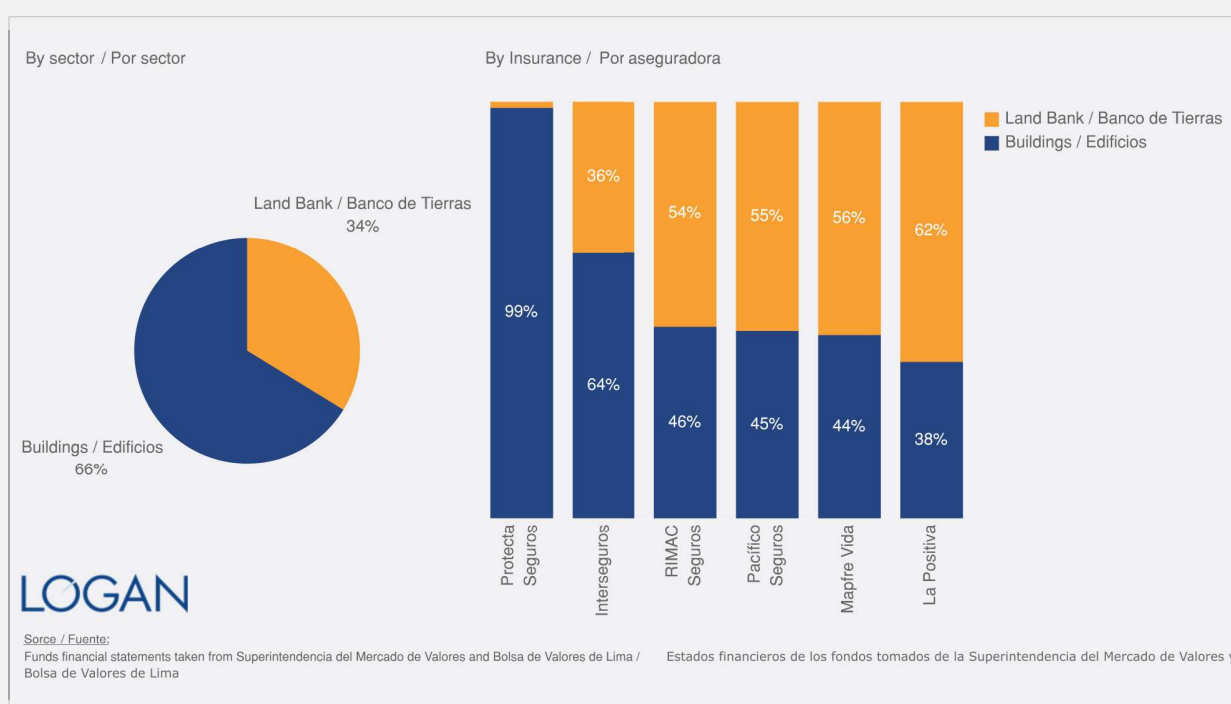
Los fondos de inversión, enfocados en activos que generan renta, han mantenido la composición de su portafolio al no haber realizado transacciones importantes durante el 2022. Podemos destacar a FIBRA Prime, quienes incrementaron su posición en activos industriales y comerciales durante el 2022. En general, las oficinas siguen siendo el componente principal de los portafolios de los gestores, sin embargo proyectamos un mayor equilibrio para el 2024 y 2025, aumentando su posición en activos industriales.



INVESTMENT ALLOCATION BY SECTOR DISTRIBUCIÓN DE LA INVERSIÓN POR SECTOR

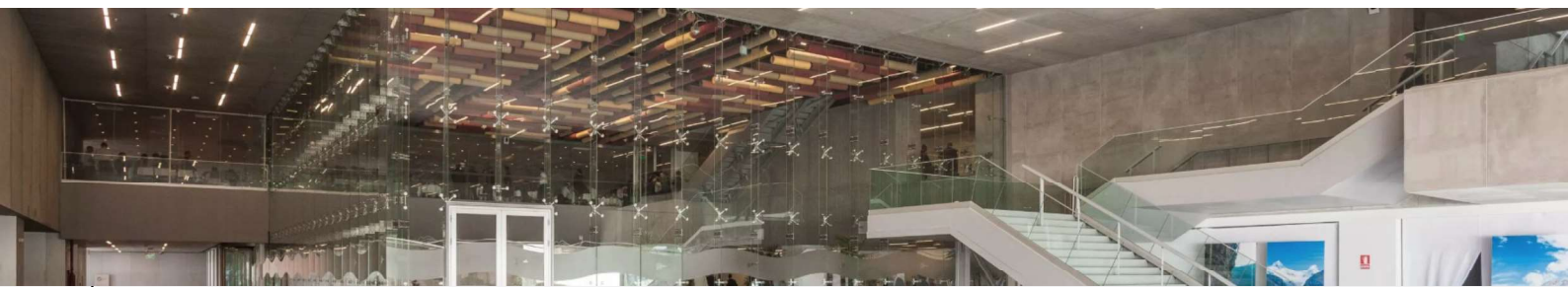
Insurance companies, year-end 2022

Compañías de seguros, cierre 2022



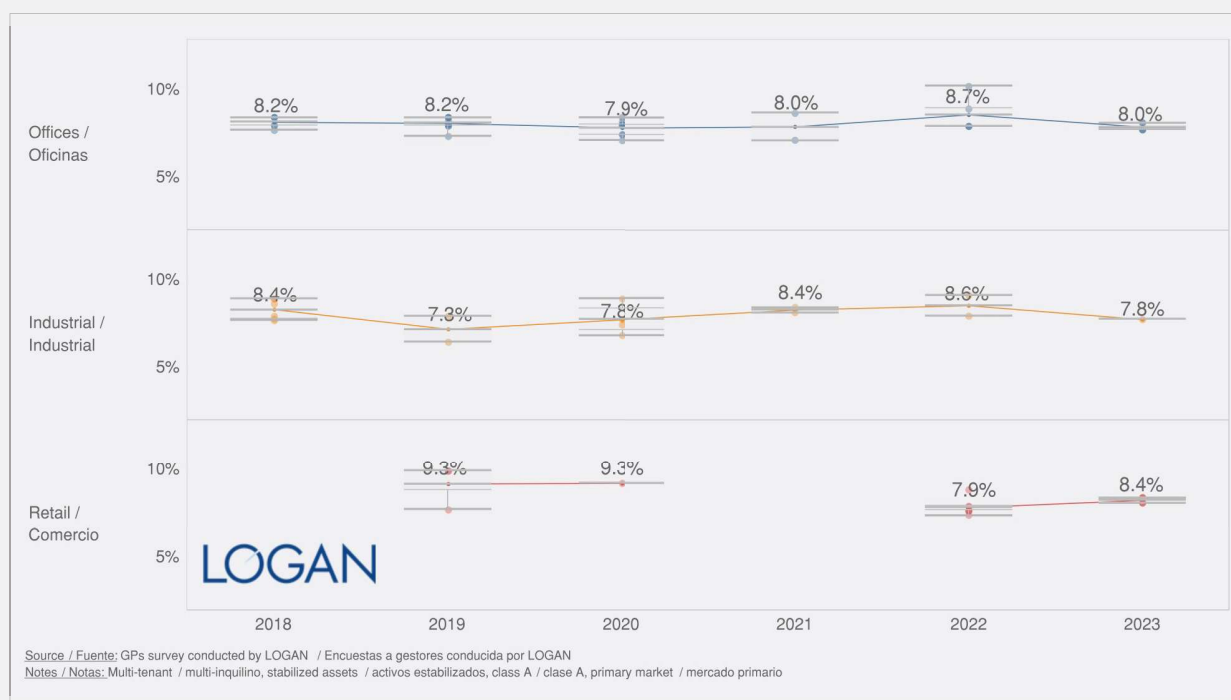
According to statements from some insurance companies, their investment strategy is now more focused on acquiring income-generating assets rather than land for project development. In 2022, insurance companies successfully sold a significant portion of their land holdings, resulting in a reduction from 47% to 34% in their land banking portfolios compared to 2021.

Según lo comentado por algunas compañías de seguros, la estrategia de inversión se está focalizando más en la adquisición de activos que generen renta, que la adquisición de terrenos para el desarrollo de proyectos. En el 2022 las compañías de seguros lograron vender una porción importante de sus terrenos, por lo que se aprecia una reducción del 47% al 34% en el land banking de sus portafolios con respecto al 2021.



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

Transactions average by sector
Promedio de transacciones por sector



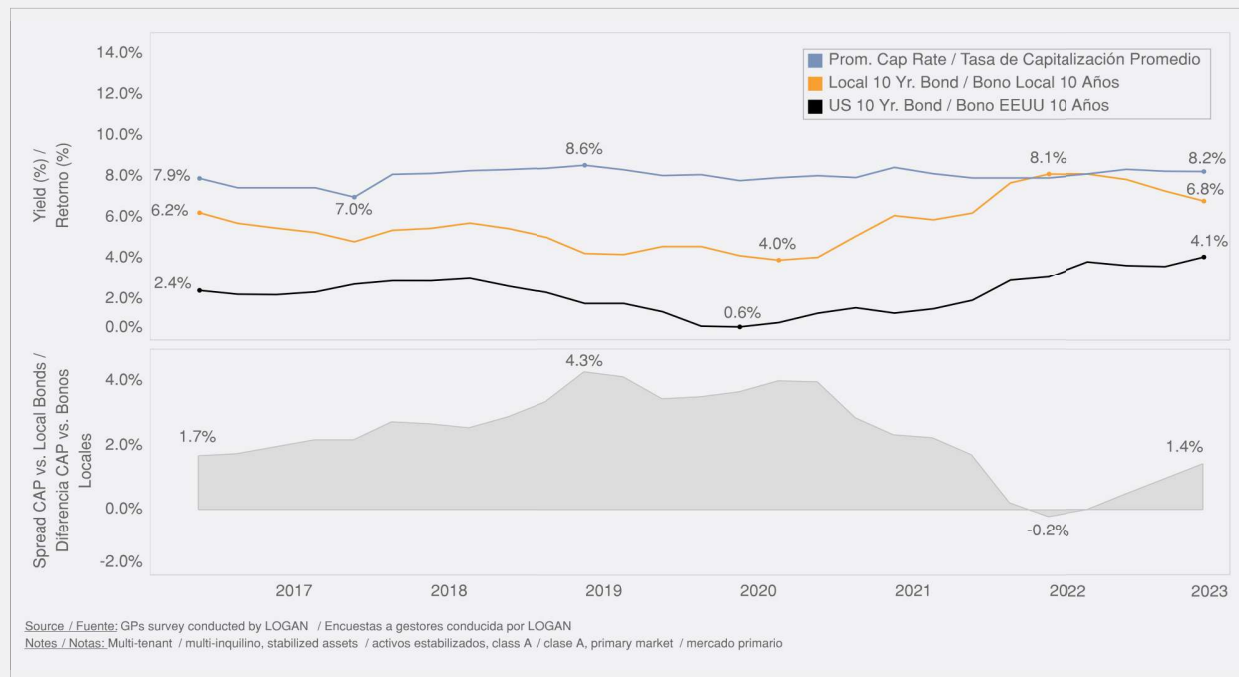
In 2022 and early 2023, there was a stagnation in institutional investment activity. However, it is expected that for the remainder of 2023 and into 2024, there will be a significant increase in transactional activity, driven by a context of inflation within the target range and lower financing rates. In the industrial sector, we observe a compression in capitalization rates due to the stability and growth of the sector, making it the focus of institutional investments in recent years.

En el 2022 e inicios del 2023 se observó un estancamiento en la actividad de inversión institucional. Sin embargo, se espera que en lo que resta del 2023 y para el 2024 exista un aumento importante en la actividad transaccional, impulsada por un contexto de inflación en el rango meta y menores tasas de financiamiento. En el sector industrial vemos una compresión en las tasas de capitalización debido a la estabilidad y crecimiento del sector, por lo que ha sido el foco de las inversiones institucionales en los últimos años.

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










Over the past year, capitalization rates have remained relatively stable, contrasting with the increase in yields of 10-year US and Peruvian treasury bonds. This reflects sensitivity to current events such as political instability, the war in Ukraine, and the contraction of Chinese demand. Nevertheless, Peruvian sovereign bonds continue to have some of the lowest yields in the region, while the rise in US Treasury yields is related to expectations of the Fed's restrictive monetary policy. We see that the trend of the spread between capitalization rates and Peruvian Treasury bonds for 2024 is approaching pre-pandemic historical levels.

En el último año, las tasas de capitalización se mantuvieron relativamente estables, contrastando con el aumento en los rendimientos de bonos del tesoro estadounidense y peruano a 10 años. Esto refleja sensibilidad a eventos coyunturales como inestabilidad política, la guerra en Ucrania y la contracción de la demanda China. A pesar de ello, los bonos soberanos peruanos siguen siendo uno de los más bajos en la región, mientras que el incremento en los rendimientos del Tesoro estadounidense se relaciona con expectativas de política monetaria restrictiva de la Fed. Vemos que la tendencia del spread entre las tasas de capitalización y los bonos del tesoro peruano para el 2024 es acercarse a los niveles históricos prepandemia.

CAP RATES TASAS DE CAPITALIZACIÓN

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

	Average / Promedio					2024 Fo. Pr.	Spread range / Rango de dispersión				
	2019	2020	2021	2022	2023		2019	2020	2021	2022	2023
Office / Oficinas	8.2%	8.0%	8.3%	8.6%	8.7%		<u>8.5%</u> 7.8%	<u>9.0%</u> 7.0%	<u>9.0%</u> 8.0%	<u>9.5%</u> 7.5%	<u>10.0%</u> 7.8%
Industrial / Industrial	8.6%	8.1%	8.3%	8.2%	8.0%		<u>9.5%</u> 7.5%	<u>9.0%</u> 7.5%	<u>9.0%</u> 8.0%	<u>9.0%</u> 7.0%	<u>9.0%</u> 6.3%
Retail / Comercio	9.2%	9.2%	9.0%	9.0%	8.9%		<u>10.0%</u> 8.5%	<u>11.0%</u> 8.0%	<u>10.0%</u> 8.0%	<u>10.0%</u> 7.5%	<u>10.0%</u> 6.8%
Full Service Hotel / Hotel Servicio Completo	9.8%	9.3%	10.3%	9.9%	10.1%		<u>12.0%</u> 8.0%	<u>11.0%</u> 8.0%	<u>12.0%</u> 9.0%	<u>11.0%</u> 7.5%	<u>11.5%</u> 9.3%
Limited Service Hotel / Hotel Servicio Limitado	9.7%	9.1%	9.3%	9.9%	10.1%		<u>12.0%</u> 8.5%	<u>11.0%</u> 8.0%	<u>10.0%</u> 9.0%	<u>11.0%</u> 8.0%	<u>11.5%</u> 9.5%
Multifamily / Vivienda para Renta	nd	nd	nd	8.2%	8.0%		nd	nd	nd	<u>9.5%</u> 7.0%	<u>9.5%</u> 6.0%
Healthcare / Servicios Médicos	nd	nd	nd	8.5%	8.8%		nd	nd	nd	<u>9.0%</u> 8.0%	<u>9.8%</u> 8.0%

LOGAN

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

Overall, capitalization rates have demonstrated remarkable stability compared to 2022. We can note a minor increase in rates for office spaces, supported by current market conditions and the anticipation of a gradual market recovery. Conversely, we observe a slight tightening of rates in the industrial sector, which boasts promising prospects for future growth, with vacancy rates below 5% in prime corridors and a shortage of class-A warehouses.

En general, las respuestas de las tasas de capitalización se han mostrado muy estables con respecto al 2022. Se puede apreciar un ligero aumento en las tasas para oficinas, evidenciado por las condiciones actuales del mercado y las expectativas de una recuperación lenta del sector. En contraste, vemos una ligera compresión en las tasas para el sector industrial, el cual presenta un crecimiento interesante a futuro, con vacancias por debajo del 5% en los principales corredores y un déficit de almacenes clase A.



DISCOUNT RATES TASAS DE DESCUENTO

GP survey (class A, primary market)

Encuesta a gestores (clase A, mercado primario)

	Average / Promedio					2024 Fo. Pr.	Spread Range / Rango de dispersión				
	2019	2020	2021	2022	2023		2019	2020	2021	2022	2023
Office / Oficinas	10.0%	9.9%	9.8%	10.5%	11.0%		11.0% 8.5%	12.0% 8.5%	11.0% 8.5%	12.0% 8.5%	14.0% 9.0%
Industrial / Industrial	10.3%	10.2%	10.4%	10.8%	10.7%		16.0% 8.0%	12.0% 8.0%	12.0% 9.0%	12.0% 9.5%	15.0% 8.8%
Retail / Comercio	10.5%	12.0%	10.3%	11.3%	11.2%		11.0% 9.5%	15.5% 10.0%	11.0% 9.5%	13.0% 8.5%	13.5% 10.0%
Full Service Hotel / Hotel Servicio Completo	11.8%	12.8%	nd	12.9%	11.0%		13.0% 11.0%	16.0% 10.0%	nd	15.0% 10.5%	11.5% 10.5%
Limited Service Hotel / Hotel Servicio Limitado	11.2%	12.4%	11.1%	12.8%	11.3%		12.0% 10.0%	16.0% 10.0%	12.0% 10.0%	15.0% 10.0%	11.5% 11.0%
Multifamily / Vivienda para Renta	10.5%	9.8%	nd	10.0%	11.1%		15.0% 8.5%	12.5% 8.0%	nd	12.0% 9.0%	13.0% 8.8%
Healthcare / Servicios Médicos	nd	nd	nd	10.5%	10.1%		nd	nd	nd	12.0% 9.5%	10.5% 9.5%

LOGAN

Source / Fuente: GPs survey conducted by LOGAN / Encuestas a gestores conducida por LOGAN

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

Discount rates have been affected by high inflation, leading to an increase in central banks' reference rates globally and, consequently, a rise in the cost of financing. This dynamic was exacerbated by investors' search for higher yields to offset the increase in the opportunity cost. We anticipate that the trend for 2024 will involve a stabilization of rates, with some compressions in the logistics and healthcare sectors, driven by effective monetary policy by the Central Reserve Bank (BCR) to control inflation, and consequently a decrease in interest rates.

Las tasas de descuento se han visto afectadas por una inflación elevada, lo que originó un aumento en las tasas de referencia de los bancos centrales a nivel mundial y por consiguiente un incremento en el costo de financiamiento. Esta dinámica fue acentuada por la búsqueda de mayores rendimientos por parte de los inversionistas para contrarrestar el alza del costo de oportunidad. Consideramos que la tendencia para el 2024 es una estabilización en las tasas, con algunas compresiones en los sectores industrial logístico y salud, debido a una efectiva política monetaria por parte del BCR para controlar la inflación, y por consiguiente una disminución en las tasas de interés.



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				
	2019	2020	2021	2022	2023		2019	2020	2021	2022	2023
Office / Oficinas	12.9%	13.5%	13.4%	14.7%	14.6%		17.5% 10.0%	20.0% 10.0%	17.5% 10.0%	20.0% 11.0%	16.0% 11.5%
Industrial / Industrial	12.1%	12.3%	13.3%	13.7%	13.0%		20.0% 8.0%	16.0% 8.5%	20.0% 8.0%	18.0% 10.5%	16.0% 10.5%
Retail / Comercio	12.4%	14.8%	13.5%	13.7%	14.4%		19.0% 8.8%	20.0% 10.0%	19.0% 8.8%	18.0% 10.0%	16.0% 12.0%
Full Service Hotel / Hotel Servicio Completo	nd	nd	nd	15.3%	14.0%		nd	nd	nd	20.0% 12.0%	15.0% 13.0%
Limited Service Hotel / Hotel Servicio Limitado	nd	nd	nd	16.0%	14.2%		nd	nd	nd	20.0% 14.0%	15.0% 13.5%
Multifamily / Vivienda para Renta	12.9%	14.3%	nd	13.3%	14.2%		14.0% 10.0%	19.0% 10.0%	nd	17.0% 10.0%	17.0% 11.8%
Healthcare / Servicios Médicos	nd	nd	nd	11.8%	13.1%		nd	nd	nd	13.0% 10.5%	15.0% 10.0%

LOGAN

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

The increase in construction and financing costs had a significant impact on discount rates for development projects in 2022. For 2023, we observe a similar trend in the office sector, where market rent is below feasibility rent, making the development of office projects less viable and riskier. In contrast, the logistics sector shows a reduction in the rate, mainly due to sector growth, low vacancy rates, and a shortage of class-A warehouses.

El incremento en los costos de construcción y el costo de financiamiento tuvieron un impacto importante en las tasas de descuento para proyectos en desarrollo en el 2022. Para el 2023 vemos una tendencia similar en el sector de oficinas, en donde la renta de mercado se encuentra por debajo de la renta factible, por lo que hace poco viable y muy riesgoso el desarrollo de un proyecto de oficinas. En contraste, el sector logístico muestra una reducción en la tasa, debido principalmente al crecimiento del sector, poca vacancia y déficit de almacenes clase A.



REAL MARKET RENT GROWTH CRECIMIENTO REAL DE RENTAS DE MERCADO

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

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

	Average / Promedio				Spread Range / Rango de dispersión			
	2019	2020	2022	2023	2019	2020	2022	2023
Office / Oficinas	1.0%	0.4%	0.9%	0.5%	2.5% -0.5%	2.0% -0.5%	2.5% -0.5%	3.0% 0.0%
Industrial / Industrial	nd	nd	1.7%	1.1%	nd	nd	2.5% 1.0%	3.0% 0.0%
Retail / Comercio	0.8%	0.1%	1.1%	1.3%	2.5% 0.0%	1.0% -0.5%	2.5% 0.0%	4.0% -0.8%
Full Service Hotel / Hotel Servicio Completo	0.3%	0.0%	0.8%	0.2%	1.5% -0.5%	1.0% -0.5%	2.5% -0.5%	1.0% -0.3%
Limited Service Hotel / Hotel Servicio Limitado	0.3%	-0.1%	0.7%	0.1%	1.5% -0.5%	1.0% -0.5%	2.0% -0.5%	1.0% -0.8%
Multifamily / Vivienda para Renta	0.7%	1.6%	1.3%	1.2%	2.0% 0.0%	2.0% 0.5%	2.5% 0.0%	2.0% 0.0%
Healthcare / Servicios Médicos	nd	nd	1.1%	0.6%	nd	nd	2.5% 0.0%	2.5% 0.0%

LOGAN

Source / Fuente: GPs survey conducted by LOGAN / Encuestas a gestores conducida por LOGAN
 Notes / Notas: Multi-tenant / multi-inquilino, stabilized assets / activos estabilizados, class A / clase A, primary market / mercado primario
 Expectativas para los próximos 5 años

From a 5-year perspective, institutional investors project higher real market rent growth for industrial, commercial, and multifamily assets. Rent growth in the industrial sector will be driven by low penetration of class-A warehouses and low vacancy rates. Multifamily is a new asset class in the Peruvian market, which is expected to experience significant growth in the coming years due to high financing costs for home purchases, housing deficits, demographic profile, and the trend of new generations to rent rather than buy.

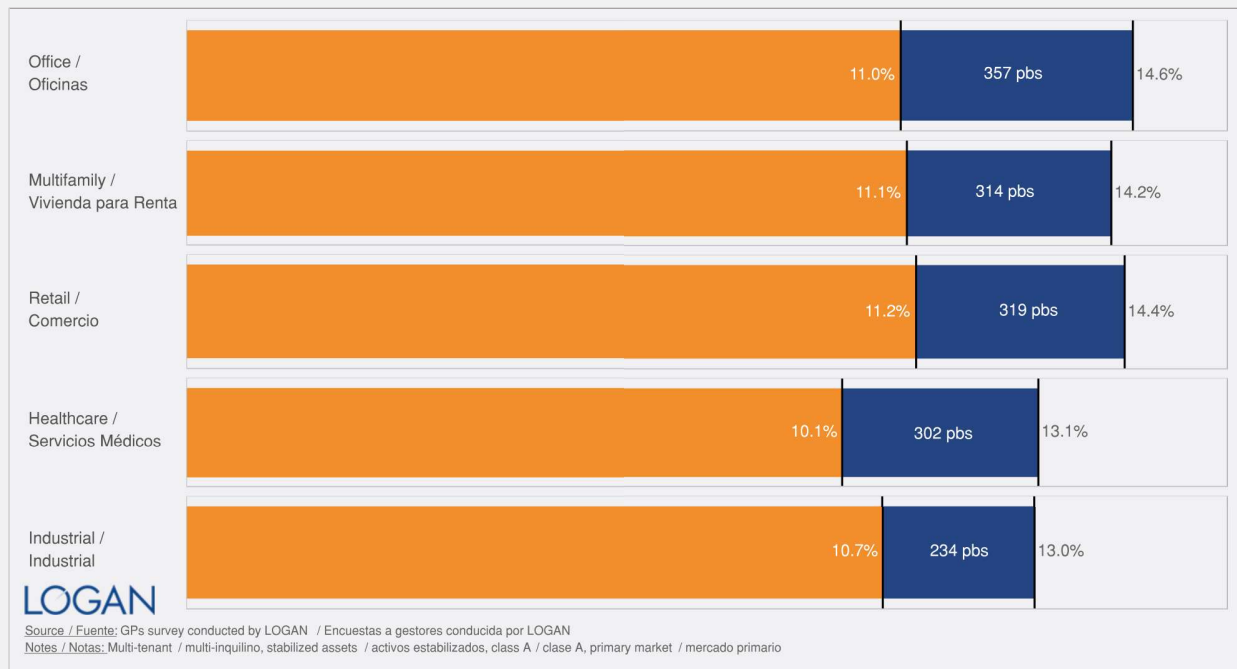
Bajo una perspectiva a 5 años, los inversionistas institucionales proyectan un mayor crecimiento real de las rentas de mercado para los activos industriales, comerciales y para el Multifamily. El crecimiento de las rentas en el sector industrial estará impulsado por una baja penetración de almacenes clase A y a los bajos índices de vacancia. El Multifamily es un activo nuevo en el mercado peruano, el cual se espera tenga un crecimiento importante en los siguientes años, debido a los altos costos de financiamiento para la adquisición de una vivienda, el déficit habitacional, el bono demográfico y la tendencia de las nuevas generaciones por arrendar antes que comprar.



DEVELOPMENT RISK PREMIUM PRIMA DE RIESGO DE DESARROLLO

GP survey (class A, primary market)

Encuesta a gestores (clase A, mercado primario)



The office sector displays one of the highest development risk premiums, due to being one of the assets most affected by the pandemic and the political crisis. On the other hand, the Industrial and Medical Services sectors present the lowest rates, as they are generally constructions carried out within shorter time frames and with lower absorption risk. While Multifamily presents one of the highest premiums, we believe this may be attributed to the asset class being recently introduced and general uncertainty. It is expected that with the evolution of initial projects, a better understanding of the risks associated with developing this type of projects will be achieved.

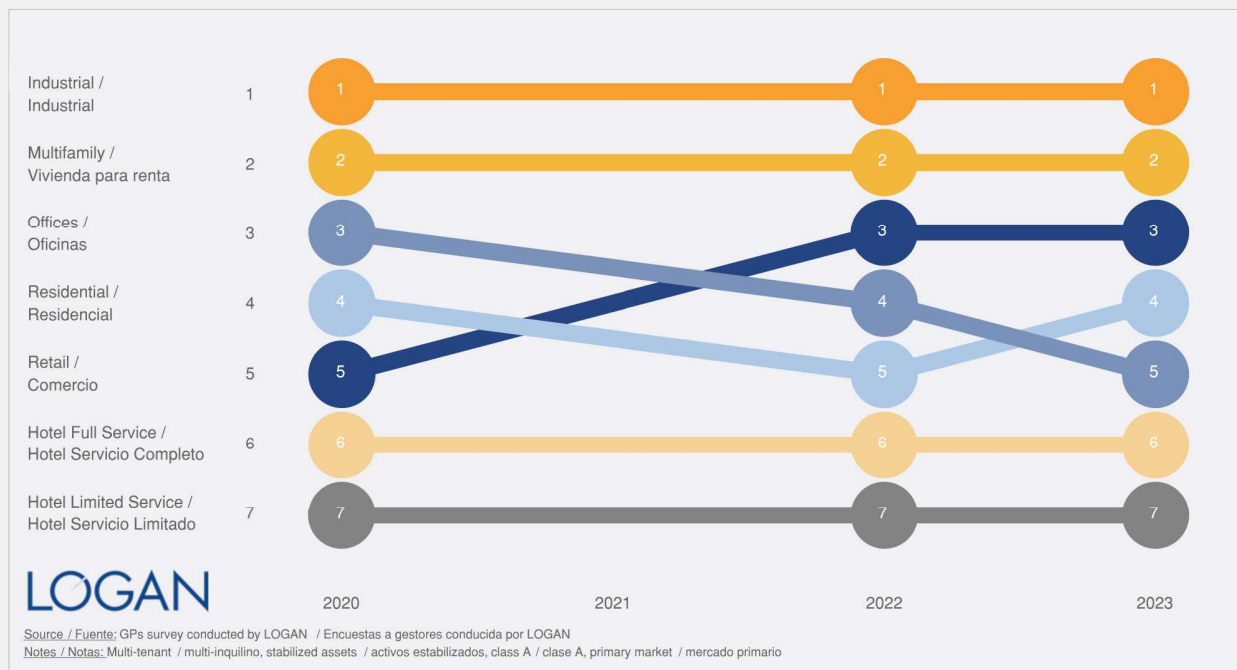
El sector de oficinas muestra una de las primas de riesgo más alta para la construcción, debido a que ha sido uno de los activos más afectados por la pandemia y por la crisis político. Por otro lado, industrial y servicios médicos presentan las menores tasas debido a que generalmente son construcciones que se realizan en plazos más cortos y con un menor riesgo de absorción. Si bien el Multifamily presenta una de las primas más altas, creemos que esto puede atribuirse a que esta clase de activos se ha introducido recientemente y a la incertidumbre general sobre su desempeño. Se espera que con la evolución de los primeros proyectos, se llegue a tener un mejor entendimiento de los riesgos de desarrollar este tipo de proyectos.



INVESTMENT OPPORTUNITY RANKING CLASIFICACIÓN DE OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN POR SECTOR

GP survey (class A, primary market)

Encuesta a gestores (clase A, mercado primario)



The pandemic and political instability have influenced the investment decisions of institutional investors. They highlight the attractiveness of the logistics industrial sector due to its low vacancy rates and growth forecasts. Multifamily follows closely with favourable projections due to the lifestyle changes of new generations and the high cost of financing for home purchases. The commercial sector remains resilient, especially in formats like Stand Alone. Interest in the Residential sector surpasses that of offices due to their stagnation and slow recovery.

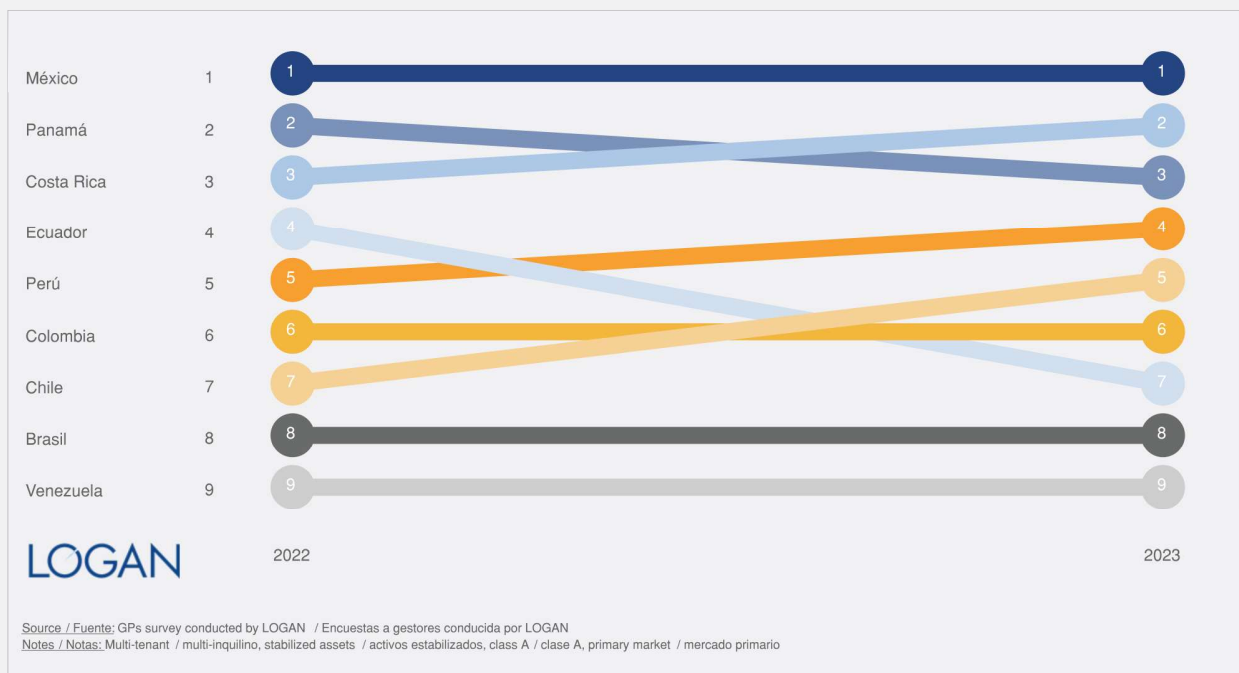
La pandemia y la inestabilidad política han influido en las decisiones de inversión de los inversionistas institucionales. Destacan el atractivo del sector industrial logístico por su baja vacancia y pronósticos de crecimiento. Multifamily (alquiler de viviendas) le sigue con proyecciones favorables debido al cambio en el estilo de vida de nuevas generaciones y el alto costo del financiamiento para la adquisición de vivienda. El sector comercial se sostiene, especialmente en formatos como Stand Alone. El interés en el sector Residencial supera al de oficinas por su estancamiento y lenta recuperación.



MOST ATTRACTIVE COUNTRY TO INVEST PAÍS MÁS ATRACTIVO PARA INVERTIR

GP survey (class A, primary market)

Encuesta a gestores (clase A, mercado primario)



At the regional level, there is a high interest in investing in countries such as Mexico, which has performed better economically and has good growth prospects in the industrial sector for the coming years, driven by the relocation of manufacturing from Asia to Mexico. Other countries like Panama and Costa Rica are also attractive due to the opportunities they offer with a dollarized economy and greater political stability. Peru and Chile, compared to the previous year, have shown significant improvement due to reduced political uncertainty

A nivel regional se percibe un alto interés en invertir en países como México, el cual se ha desempeñado mejor a nivel económico y que tiene buenas perspectivas de crecimiento en el sector industrial para los próximos años, debido a la reubicación de la manufactura desde Asia hacia México. Otros países como Panamá y Costa Rica, son también atractivos por las oportunidades que presentan al tener una economía dolarizada y una mayor estabilidad política. Perú y Chile, en comparación al año pasado, han presentado una mejora significativa debido a una menor incertidumbre política.



LOGAN

PERÚ: Calle Mayor Armando Blondet 217 Of. 901, San Isidro, Lima

+511 314.7780

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.