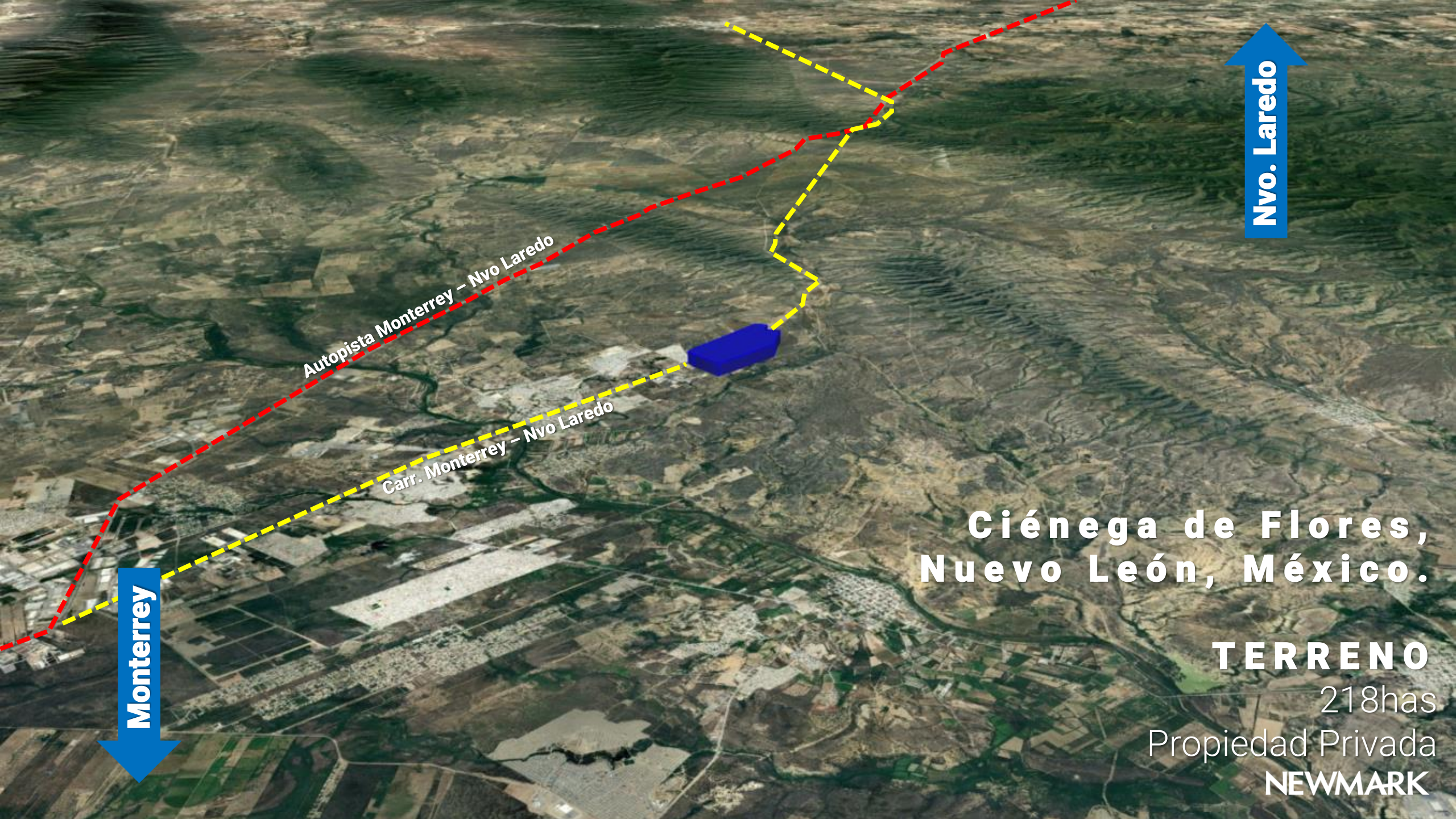




NEWMARK

Terreno Mty – Nvo Laredo

218 HAS PARA DESARROLLO INDUSTRIAL EN UNO DE LOS MERCADOS MÁS IMPORTANTES DEL PAÍS



Autopista Monterrey - Nvo Laredo

Carr. Monterrey - Nvo Laredo

Nvo. Laredo

Monterrey

Ciénega de Flores,
Nuevo León, México.

TERRENO

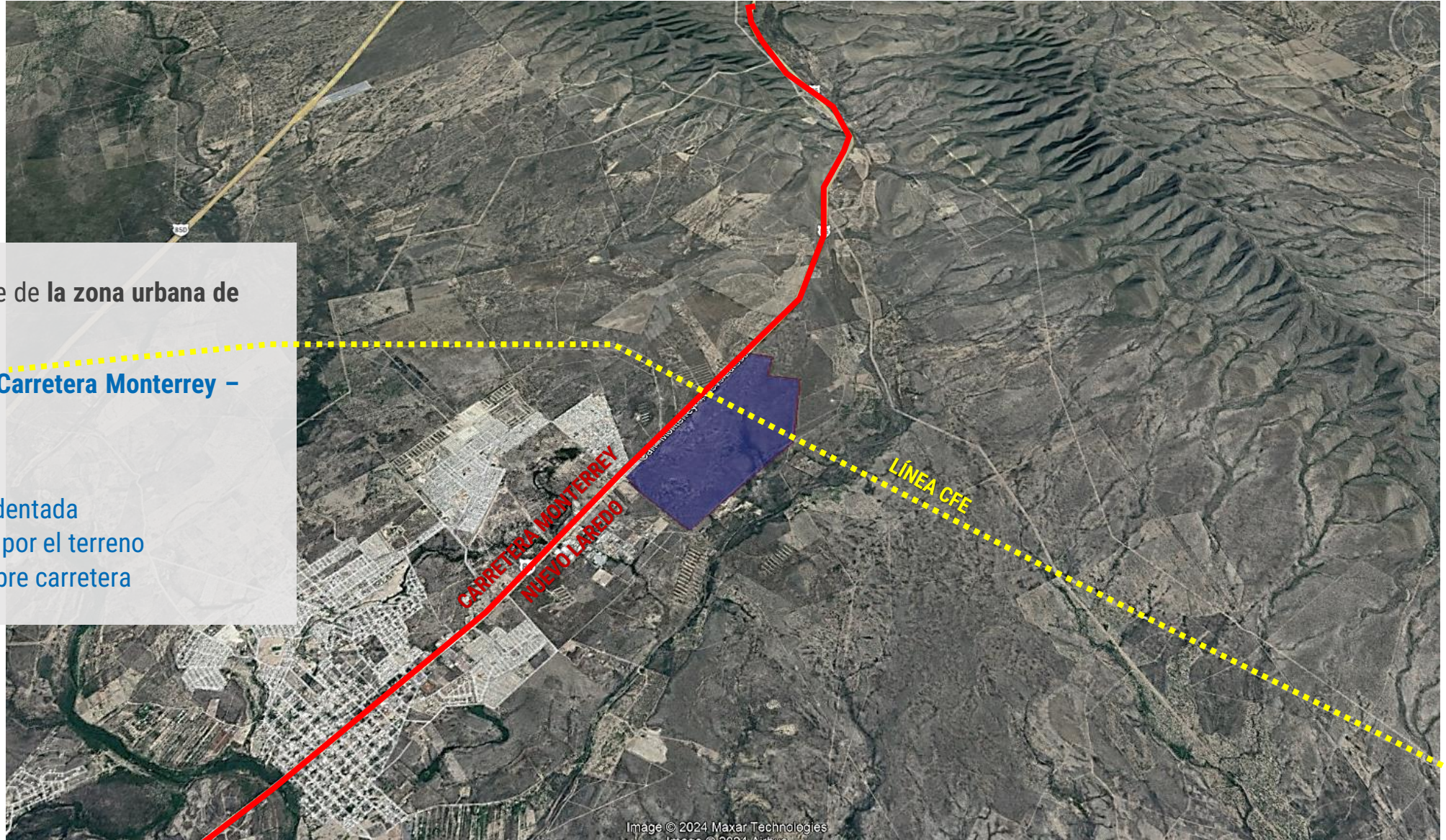
218has

Propiedad Privada






NEWMARK

Master Plan: Ubicación

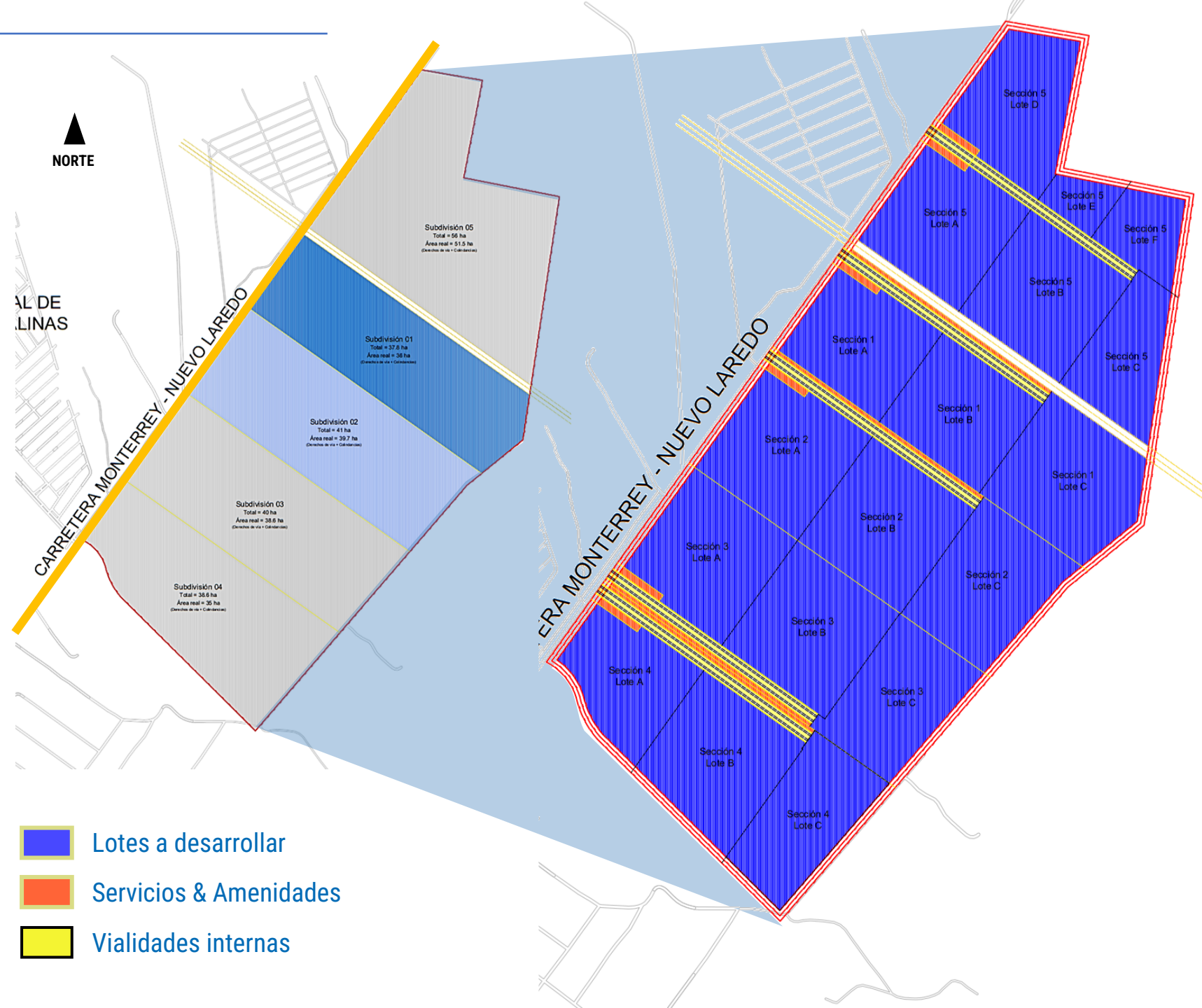
- Terreno de 218 ha al norte de la zona urbana de la Ciudad de Monterrey
- +2.2 Km de frente sobre Carretera Monterrey – Nuevo Laredo (libre)
- Condiciones:
 - Topografía no accidentada
 - Línea de CFE cruza por el terreno
 - Derechos de vía sobre carretera






Master Plan: Zonificación

-  Poligonal del Terreno
-  Carr. Monterrey – Nuevo Laredo
-  Subdivisión 01
-  Subdivisión 02
-  Subdivisiones 03, 04, 05

- Parque Industrial de **202 ha** en total descontando las limitantes (CFE + derechos vía)
- Subdivisiones en 5 Marco lotes:
 - S1 = 36.4 ha
 - S2 = 39.7 ha
 - S3 = 38.7 ha
 - S4 = 35.2 ha
 - S5 = 51.5 ha
- Área vendible igual al 92% del total del parque industrial
- 8% restante dedicado a vialidades internas, servicios y amenidades

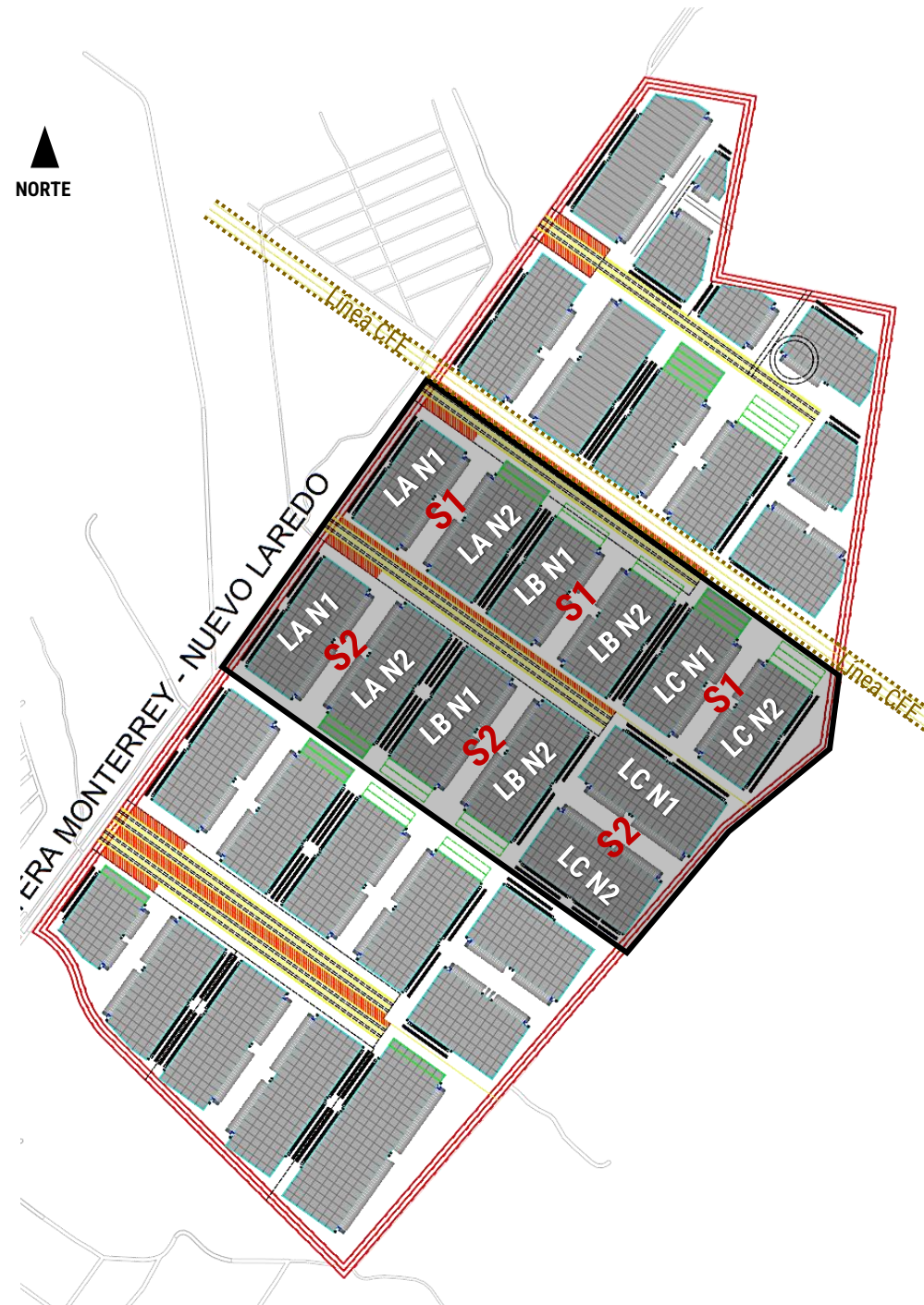


-  Lotes a desarrollar
-  Servicios & Amenidades
-  Vialidades internas

Master Plan: Naves especulativas | Macro lotes 01 & 02

NAVE	TIPO	M2 Construidos		%LIBRES	MIN.
		Nave 1	Nave 2		
S1 Lote A	Front Dock	31,964	35,725	44%	5,641
S1 Lote B	Front Dock	35,725	35,725	42%	5,641
S1 Lote C	Front Dock	37,148	34,962	40%	8,740
S2 Lote A	Front Dock	27,440	31,099	42%	5,488
S2 Lote B	Front Dock	31,099	31,099	40%	5,488
S2 Lote C	Front Dock	32,929	32,929	49%	5,488

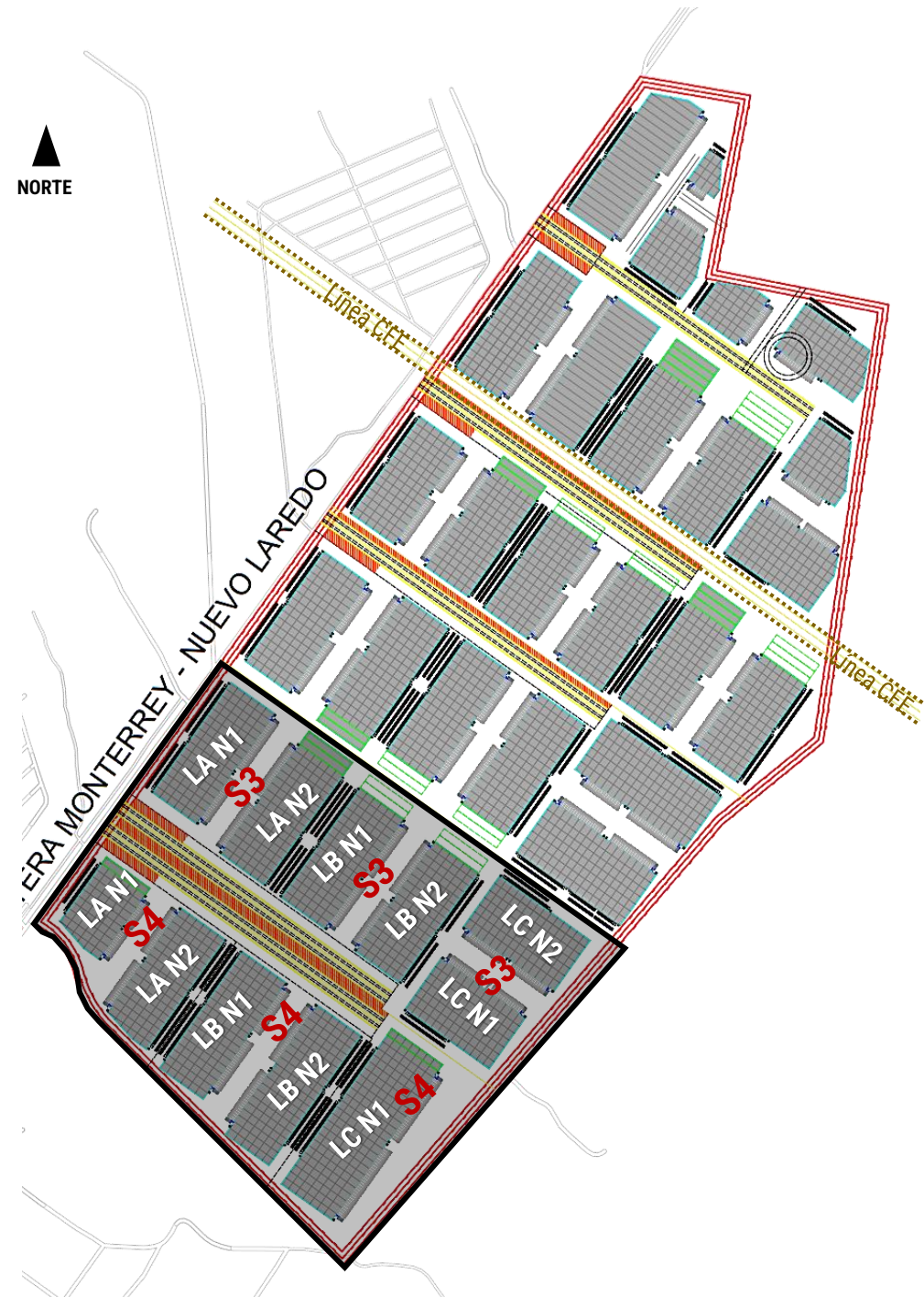
- S1 con opción a subdividirse en 3 lotes, con **33.3 ha de área vendible** y **186,595 M2 Construidos**
- S2 con opción a subdividirse en 3 lotes, con **36.5 ha de área vendible** y **211,248 M2 Construidos**
- Cobertura al **52%**
- Naves modulares tipo *Front Dock* (distancia entre columnas de 50x54 FT con 70 FT en zona de carga)



Master Plan: Naves especulativas | Macro lotes 03 & 04

NAVE	TIPO	M2 Construidos		%LIBRES	MIN.
		Nave 1 & 2			
S3 Lote A	Front Dock	20,074	31,329	45%	5,641
S3 Lote B	Front Dock	33,844	37,605	43%	5,641
S3 Lote C	Front Dock	52,442		49%	8,740
S4 Lote A	Front Dock	31,964	35,725	45%	5,641
S4 Lote B	Front Dock	35,725	35,725	43%	5,641
S4 Lote C	Front Dock	32,929	32,929	45%	8,740

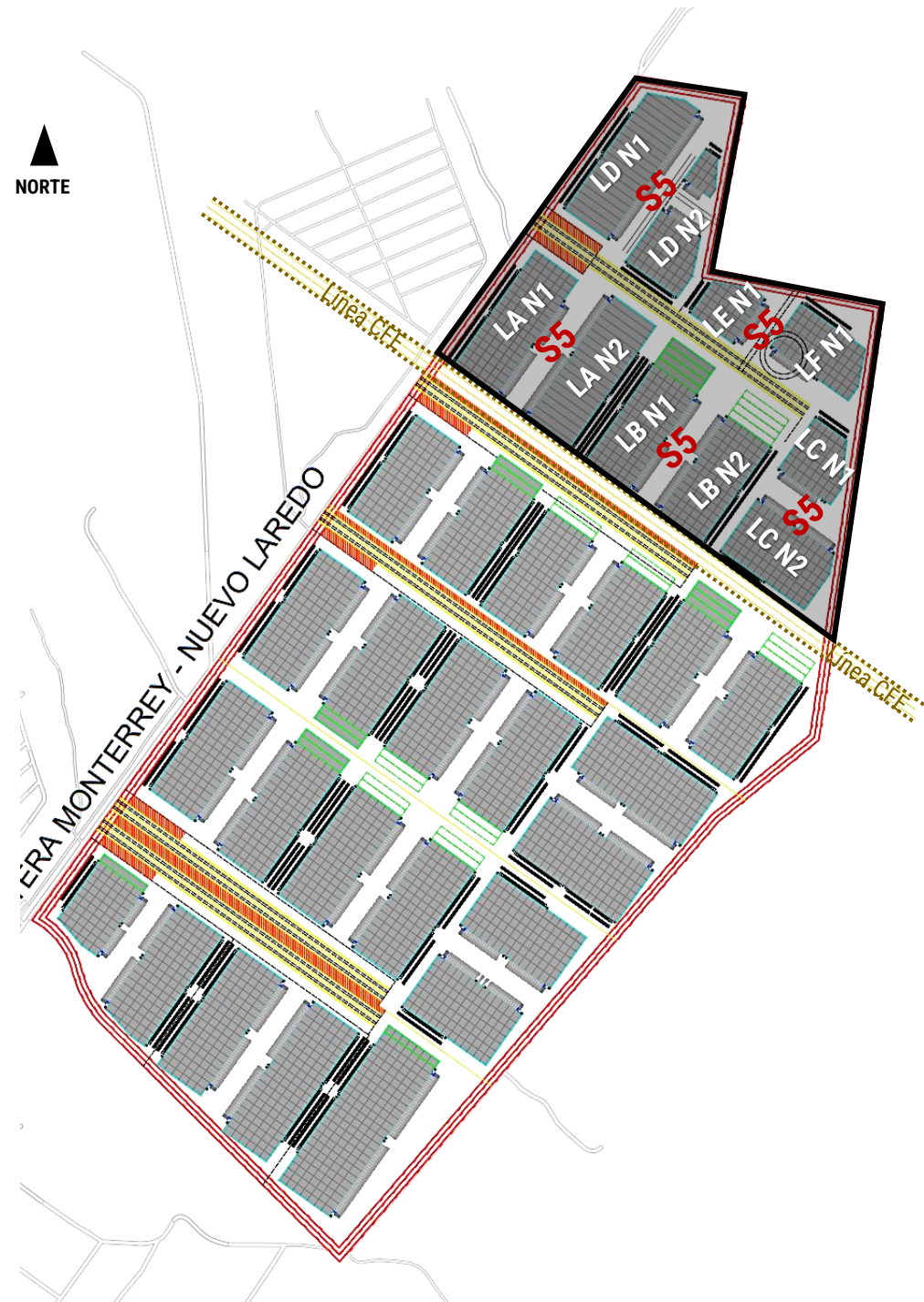
- S3 con opción a subdividirse en 3 lotes, con **35.6 ha de área vendible** y **198,137 M2 Construidos**
- S4 con opción a subdividirse en 3 lotes, con **32 ha de área vendible** y **175,295 M2 Construidos**
- Cobertura al **52%**
- Naves modulares tipo *Front Dock* (distancia entre columnas de 50x54 FT con 70 FT en zona de carga)



Master Plan: Naves especulativas | Macro lote 05

NAVE	TIPO	M2 Construidos Nave 1 & 2		%LIBRES	MIN.
S5 Lote A	Front Dock	20,074	31,329	41%	5,488
S5 Lote B	Front Dock	33,844	37,605	41%	5,488
S5 Lote C	Front Dock	52,442		45%	8,740
S5 Lote D	Front Dock	31,964	35,725	48%	5,488
S5 Lote E	Front Dock	35,725	35,725	50%	5,488
S5 Lote F	Front Dock	32,929	32,929	54%	5,488

- S5 con opción a subdividirse en 5 lotes, con **48.8 ha de área vendible** y **268,541 M2 Construidos**
- Cobertura al **52%**
- Naves modulares tipo *Front Dock* (distancia entre columnas de 50x54 FT con 70 FT en zona de carga)

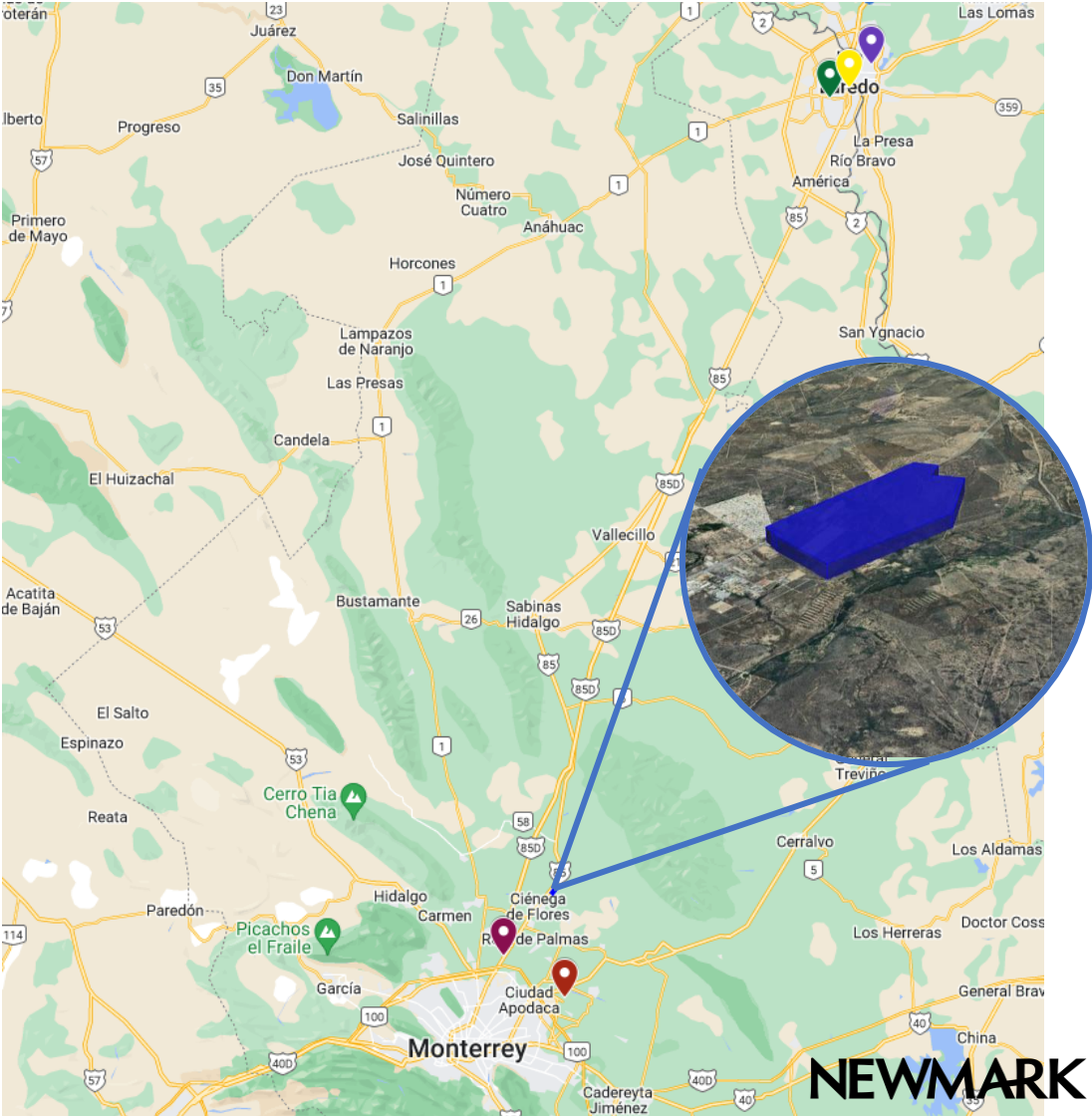


UBICACIÓN PRIVILEGIADA

UBICADO SOBRE LA PRINCIPAL CARRETERA CON SALIDA A EE. UU.

Destino partiendo desde la propiedad	Tiempo	Distancia
 Aeropuerto del Norte N.L.	20 minutos	16,5 Km
 Aeropuerto Internacional de Monterrey	42 minutos	37,6 km
 Nuevo Laredo	131 minutos	186 km
 Puente Internacional "Las Américas"	133 minutos	191 km
 Aeropuerto Internacional de Laredo, Tx	152 minutos	199,5 km
Ciudad de México	650 minutos	892 km
Torreón Coahuila	244 minutos	361 Km

Fuente: Google Maps



NEWMARK

CONDICIONES ACTUALES DEL MERCADO



Economía

- De octubre de 2021 al mes de abril del año en curso, de los 253 proyectos (confirmados) de inversión extranjera directa, 130 corresponden a nuevas inversiones y 123 a expansiones de empresas ya establecidas, indicó el secretario de Economía de Nuevo León, Iván Rivas.
- La Secretaría de Economía anunció que, en lo que va del 2024, Nuevo León ha mantenido el liderato en generación de empleo nacional, llegando casi a niveles de lo que se generó en todo el año pasado (58,892). De enero a mayo del año en curso, las empresas de Nuevo León registraron un total acumulado 52,911 empleos, de acuerdo con el dato del empleo del Instituto Mexicano del Seguro Social.



Transacciones

Empresa	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
Eaton	Guadalupe	BTS	37,000
Confidencial	Guadalupe	BTS	29,100
Brembo Mizar	Escobedo	Expansión	24,200



Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario (m ²)	9.6M	9.1M	8.2M	↑
Tasa de Disponibilidad	1.8%	0.9%	1.1%	↑
Absorción Bruta (m ²)	217,000	219,000	219,000	→
Absorción Neta (m ²)	74,000	195,000	162,000	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$6.87	\$6.52	\$5.90	↑
En Construcción (m ²)	1.0M	1.0M	0.9M	↓



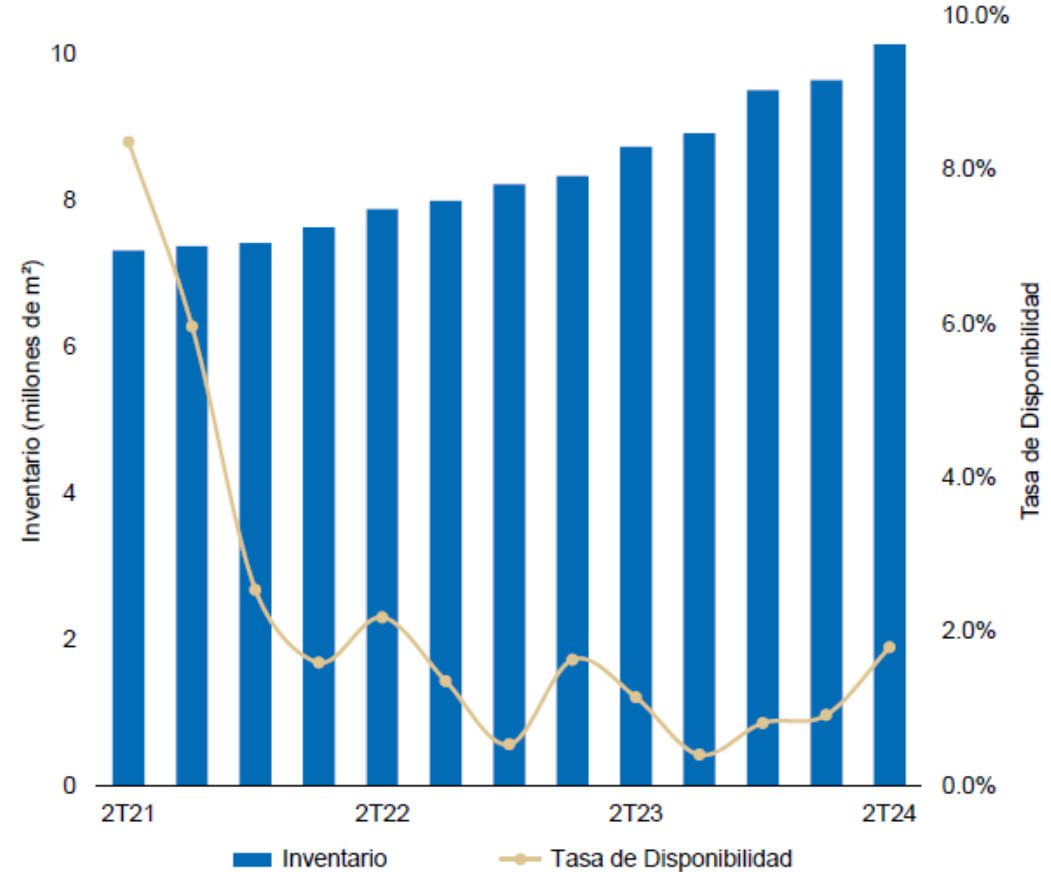
Perspectivas

- Con respecto al precio de renta ponderado, aunado a la finalización de nuevo espacio especulativo Clase A, se espera nuevamente un comportamiento al alza y registrar un dato de USD \$6.90/m²/mes.
- Para el próximo trimestre esperamos una nueva oferta de poco más de 460,000 m², registrando un nuevo incremento en el inventario industrial de 10 millones de metros cuadrados.
- Con un comportamiento similar con respecto a la absorción bruta de este trimestre y la finalización de poco más de 280,000 m² de espacio especulativo vacante en construcción, esperamos una tasa de disponibilidad alrededor del 1.9%.

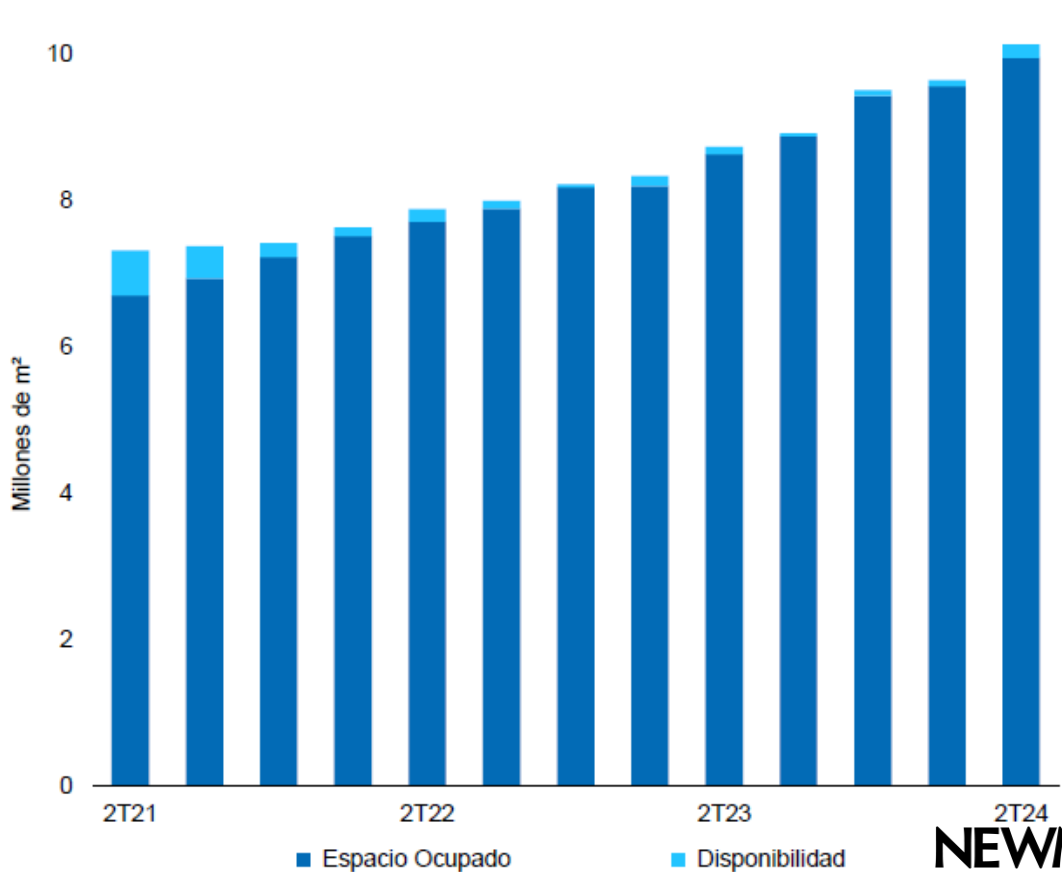
DEMANDA DEL MERCADO

En el segundo trimestre se presentó una actividad comercial estable, una absorción bruta de poco más de 217,000 m² y una nueva oferta de más de 460,000 m². Asimismo, el mercado industrial Clase A registró una tasa de disponibilidad de 1.8%, superior a lo registrado el mismo periodo de hace un año que fue de 1.1%. Este incremento en la tasa se debe principalmente a la finalización de nuevos espacios especulativos y a desocupación de espacio industrial existente. El nuevo inventario industrial es de 9.6 millones de metros cuadrados con una disponibilidad industrial existente de 172,000 m².

Inventario y Tasa de Disponibilidad



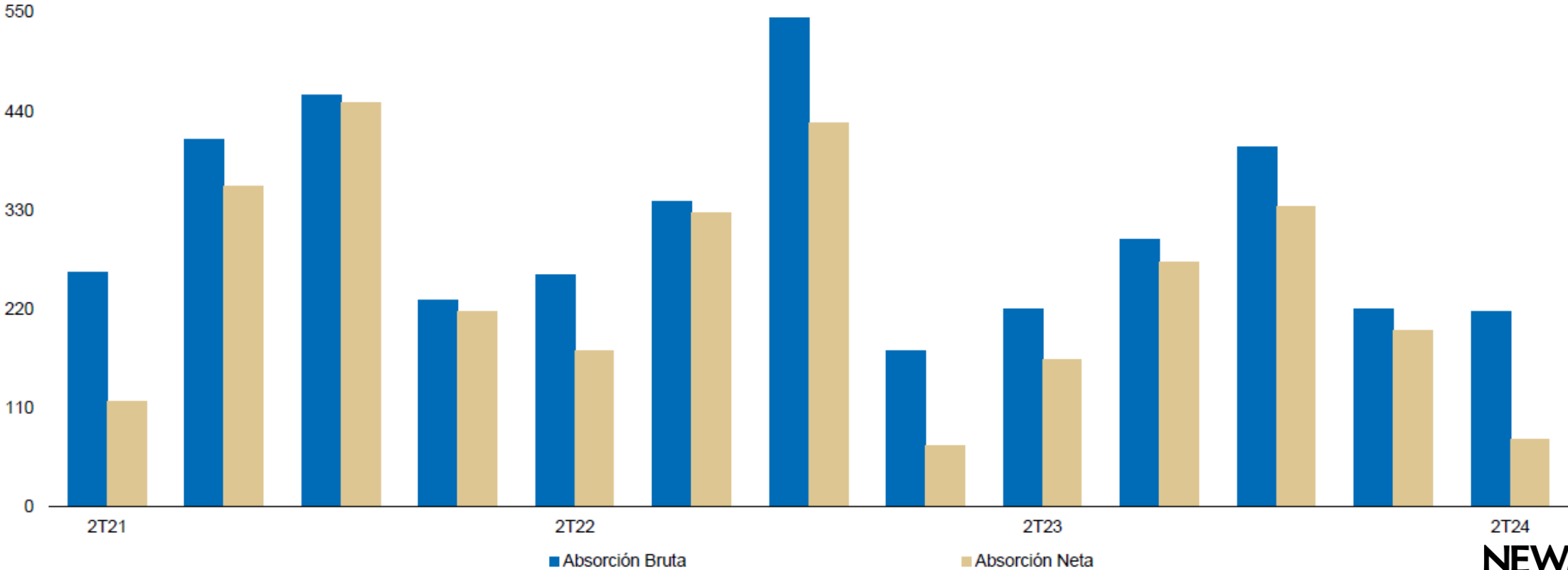
Espacio Ocupado y Espacio Disponible



ABSORCIONES

La absorción bruta en este trimestre registró una cantidad de 217,000 m² siendo inferior a lo presentado en el mismo periodo del año pasado que fue de 219,000 m². Asimismo, se observó una absorción bruta acumulada de poco más de 436,000 m². En cuanto a la absorción neta, se registró una cifra de 74,300 m² y una absorción neta acumulada de 269,500 m². Los submercados con mayor espacio Clase A comercializado fueron Apodaca y Guadalupe con el 34.9% y 30.5% respectivamente. Destacando que el 55.9% de la absorción bruta en el trimestre corresponde a proyectos de tipo build-to-suit.

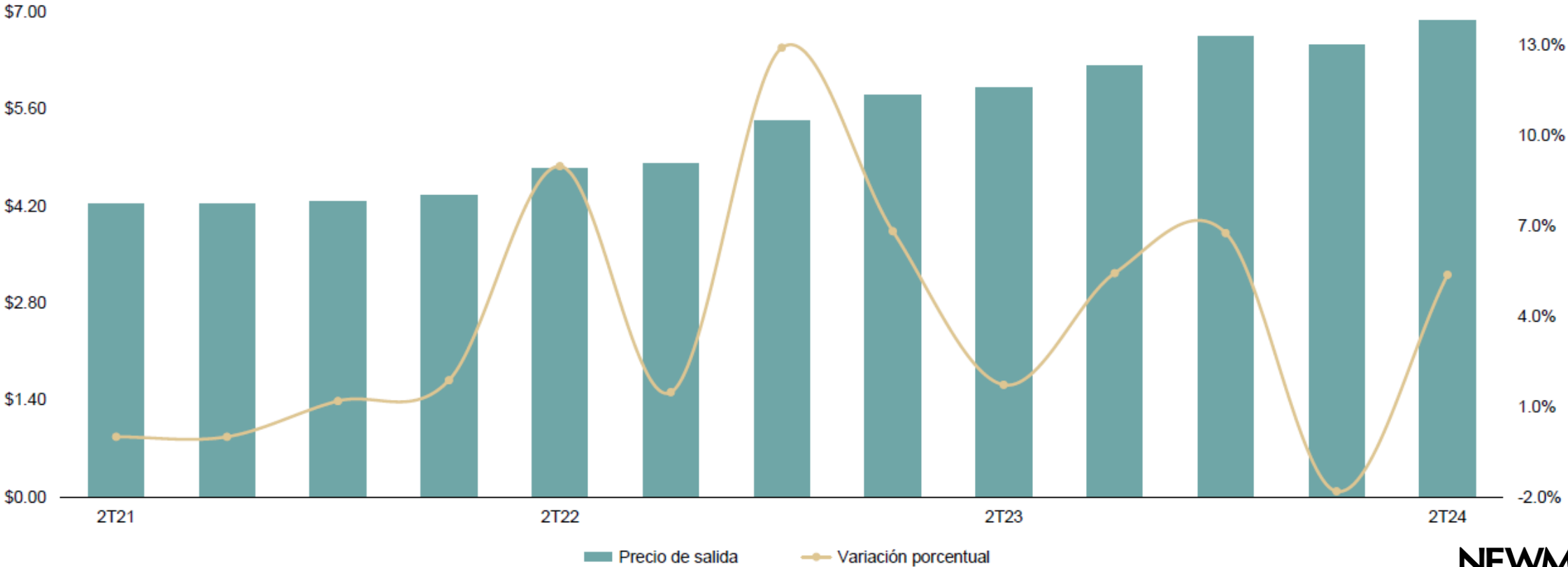
Absorción Bruta vs Absorción Neta (Miles m²)



PRECIOS DE SALIDA

El segundo trimestre del año mostró un precio de promedio ponderado al alza que fue de US\$6.87/m² por mes, esto es debido principalmente a la nueva oferta de espacios especulativos. Los submercados con los precios promedio ponderados más altos son Apodaca y Ciénega de Flores con US\$7.03 y US\$6.78/m² por mes. Para el próximo trimestre se espera que el precio de renta siga en aumento aunado a la finalización de varios espacios especulativos Clase A en diversos submercados.

Precio de Renta (US\$/m²/mes) y Variación Porcentual

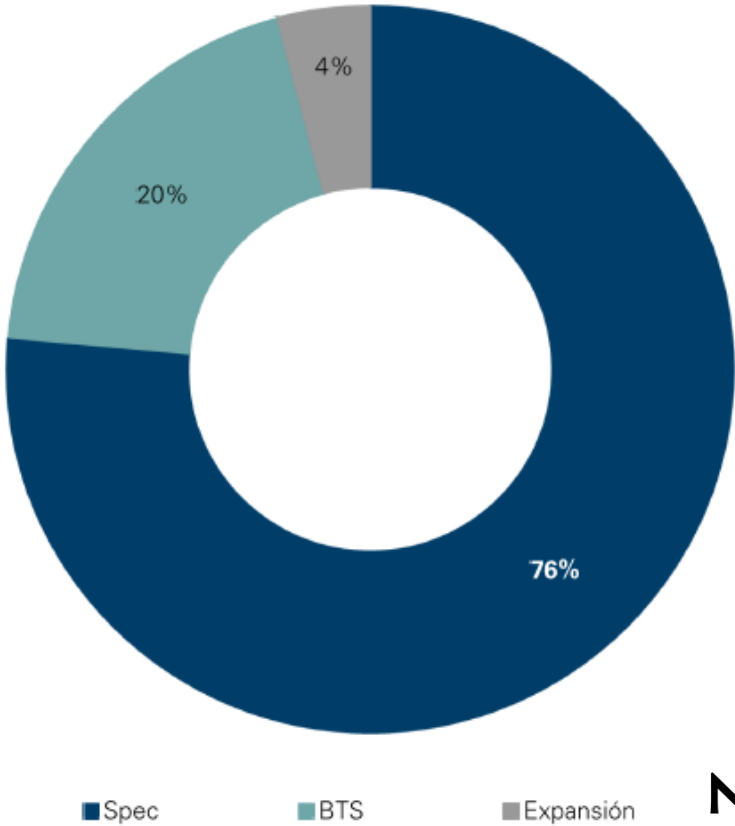
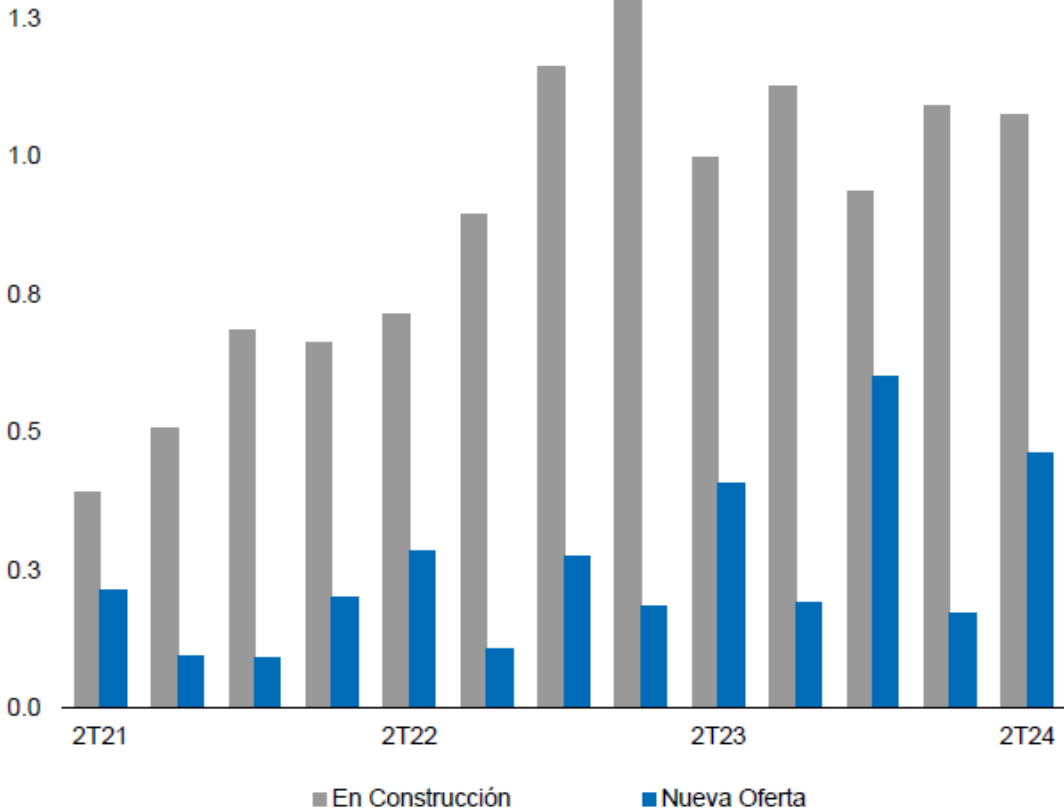


ESPACIO EN DESARROLLO

En cuanto al espacio en desarrollo, se registró una cifra de poco más de 1.07 millones de metros cuadrados, siendo superior a lo observado en el mismo periodo de 2023 que fue de 998,000 m². El 76.4% del espacio en construcción corresponde a espacios especulativos, 19.5% corresponde a proyectos de tipo build-to-suit y el 4.1% corresponde a expansiones de espacios existentes. La nueva oferta en este periodo fue de 460,000 m² y en cuanto a los espacios especulativos en etapa de planeación se tiene una cifra de 1.42 millones de metros cuadrados.

En Construcción y Nueva Oferta (Millones m²)

Tipo de Construcción (2T24)



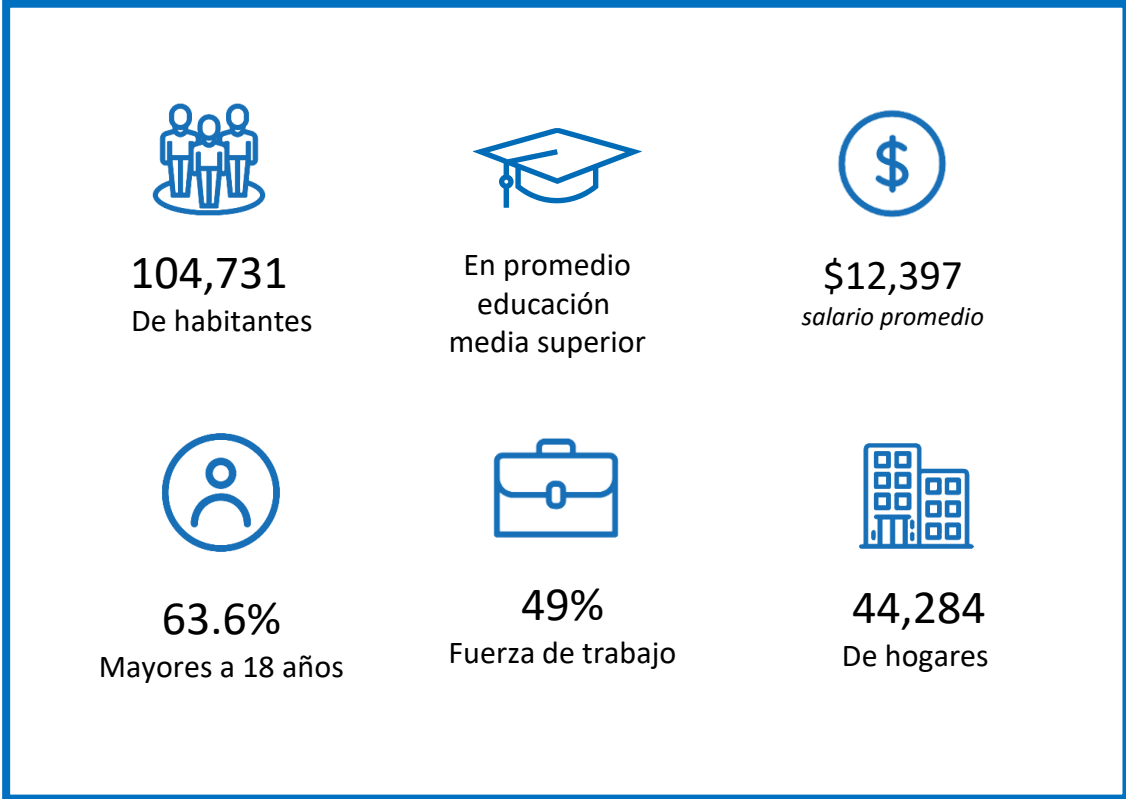
ESTADÍSTICAS POR SUBMERCADO

	Inventario (millones m ²)	En Construcción (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Bruta Acumulada (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Absorción Neta Acumulada (m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)	Precio de Renta Promedio en Construcción (USD/m ² /mes)
Apodaca	3.40	479,800	92,100	2.6%	75,800	222,000	-21,600	125,300	\$7.03	\$6.98
Ciénega de Flores	1.60	145,000	52,900	3.2%	12,700	38,100	-18,300	-14,800	\$6.78	\$6.71
Escobedo	0.86	140,000	14,700	1.7%	38,900	38,900	34,600	34,600	\$6.66	\$6.60
Guadalupe	1.30	135,000	12,600	0.9%	66,300	66,000	56,400	53,600	\$6.37	\$6.46
Monterrey	0.12	0	0	0.0%	0	0	0	0	-	-
Pesquería	0.28	0	0	0.0%	12,100	12,000	12,100	12,100	-	-
Salinas Victoria	0.47	38,600	0	0.0%	0	0	0	0	-	\$6.35
San Nicolás	0.06	11,000	0	0.0%	11,000	11,000	11,000	11,000	-	-
Santa Catarina	1.30	125,000	0	0.0%	0	47,000	0	47,400	-	\$6.49
Total General	9.62	1,076,000	172,500	1.8%	217,100	436,000	74,300	269,500	\$6.87	\$6.75

MANO DE OBRA DISPONIBLE

BENEFICIOS

- Mano de obra presente en la zona en excedente a la requerida por el parque
- > 63% de la población en edad laboral
- La mayoría de la población es altamente competitiva en sueldos
- Mano de obra calificada



Para más información:

Erick Brunet

Managing Director

C. 55 2265 6724

erick.brunet@nmrk.com

Rafael De la Madrid

Coordinator

C. 55 1452 5131

rafael.delamadrid@nmrk.com

NMRK.LAT

NEWMARK

Erick Brunet
C. 55 2265 6724
erick.brunet@nmrk.com

Rafael De la Madrid
C. 55 1452 5131
rafael.delamadrid@nmrk.com