

101 Ha.

CBRE

Oportunidad para Desarrollo en Venta

Av. Kía, San Francisco, Municipio
Pesquería, Nuevo León

Pesquería, Nuevo León





Contenidos

- 04 La Oportunidad
- 08 Ubicación y Conectividad
- 16 Panorama de Inversión Pesquería, Nuevo León
- 22 Sector Industrial de Monterrey



Contact Us

Ángel de la Hoz
(+52) 55 5284 0001
angeldelahoz@cbre.com

Carlos Matus
(+52) 55 5284 7431
carlos.matus@cbre.com

Ramón J. Flores Domínguez
(+52) 81 4160 1253
ramon.flores@cbre.com

La Oportunidad



La Oportunidad

Av. Kia, San Francisco, Municipio Pesquería, Nuevo León

CBRE presenta en exclusiva una extraordinaria oportunidad de **desarrollo logístico/industrial** en la zona oriente del Área Metropolitana de Monterrey, en **Pesquería, Nuevo León**.

Esta magnífica oportunidad, la cual consta de **101 hectáreas de terreno** en forma regular y topografía sensiblemente plana, se destaca del resto por encontrarse en una de las zonas de mayor **dinamismo**,

crecimiento y desarrollo industrial de México.

La ubicación y **uso de suelo apto para industria** de esta propiedad son ideales para beneficiarse de la **gran demanda de espacios industriales** a partir del impulso generado por el fenómeno del **Nearshoring**.



La Oportunidad

Factibilidad

Uso de Suelo
INDUSTRIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS

Superficie de Desplante, hasta
811,633 M² (80%)
 de acuerdo a uso de suelo y legislación aplicable.

Área Libre
405,816 M² (40%)

Principales características



Superficie:
1,014,542 m² (101 Ha) en 10 lotes regulares



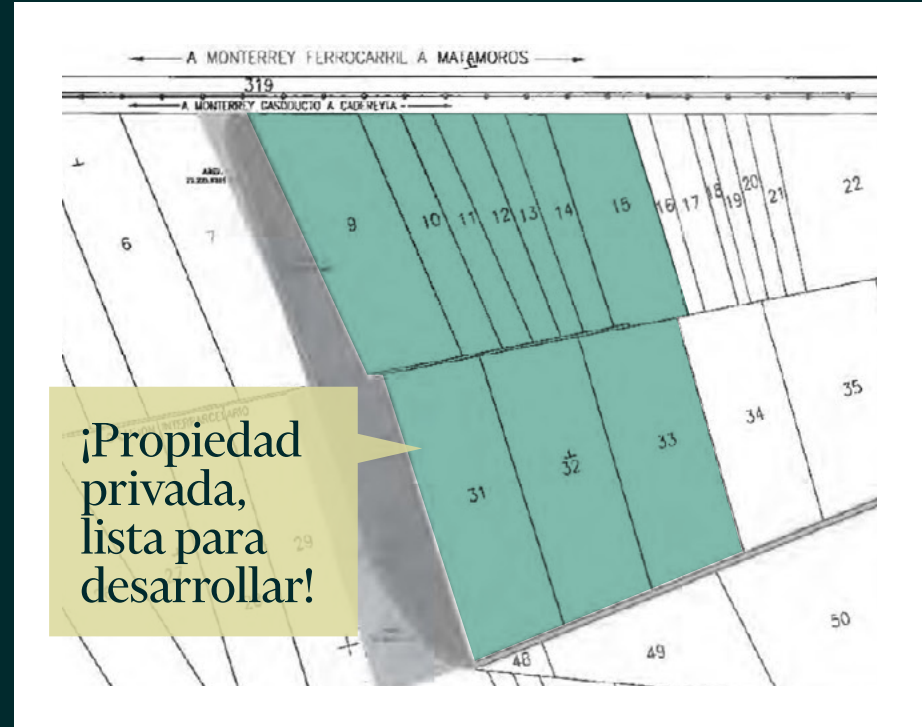
Ubicación excepcional
frente a la planta de KIA y Hyundai en Pesquería.



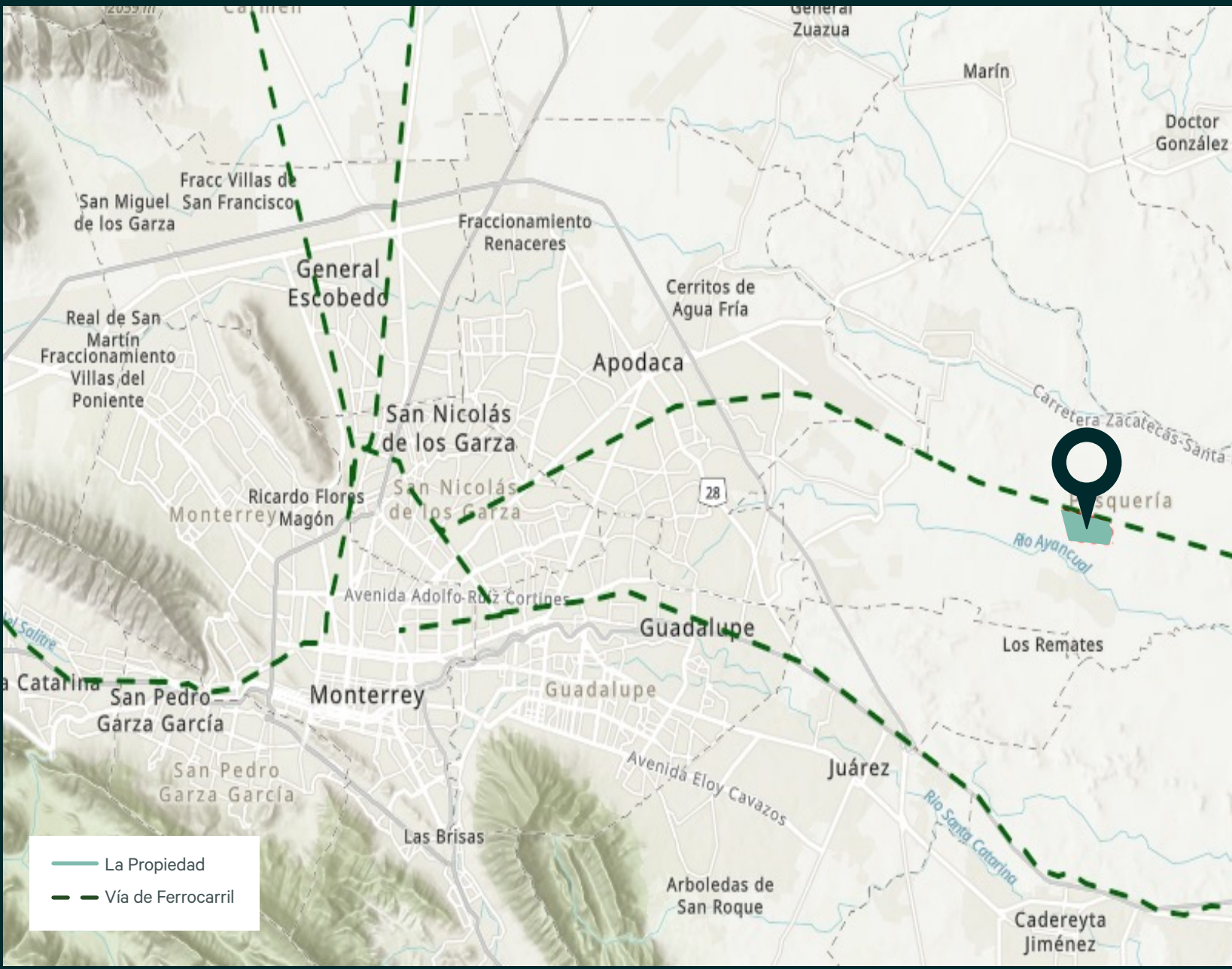
Cuenta con 890 metros de frente
sobre camino interno.



Se ubica a tan sólo 30 minutos del aeropuerto
internacional de Monterrey, conectando así la propiedad
con el mercado industrial de Apodaca, así como con las
principales plantas productivas de la región.



Ubicación y Conectividad



La Ubicación

La propiedad cuenta con un frente de 930 metros sobre el derecho de paso a partir del cual se puede conectar a las vías férreas, dotando así al terreno de una excelente conectividad hacia la frontera con EEUU y puertos como Altamira

El acceso es por Cadereyta de Jiménez, incorporándose a una buena conectividad con carreteras hacia Reynosa y Nuevo Laredo.

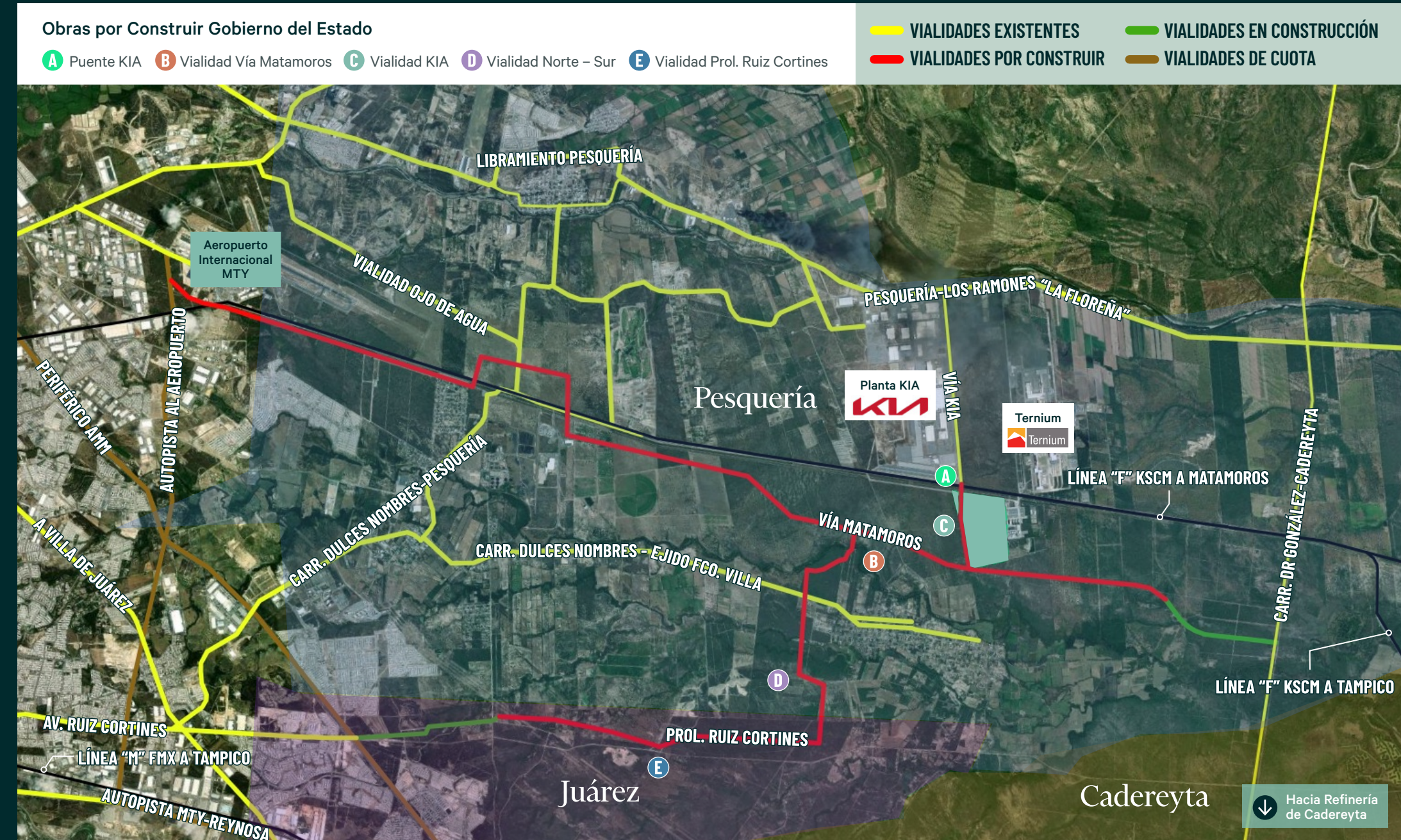
Esta vía de acceso permite una fácil conectividad al Aeropuerto Internacional de Monterrey, Ciudad Apodaca y Carreteras como Nuevo Laredo-Monterrey y Reynosa-Monterrey.

Pesquería es un municipio en pleno crecimiento, debido a su topografía plana, uso de suelo industrial y ubicación estratégica.

Tiempo a Principales Sitios de Interés
Pesquería Centro 10 min/10.9 km
Aeropuerto 28 min/25.1 km
Carr. Monterrey-Reynosa 26 min/28.8 km
Ciudad Apodaca 32 min/26.5 km
Cadereyta Jiménez 36 min/27.2 km
San Pedro Garza García 51 min/45.5 km

Vialidades

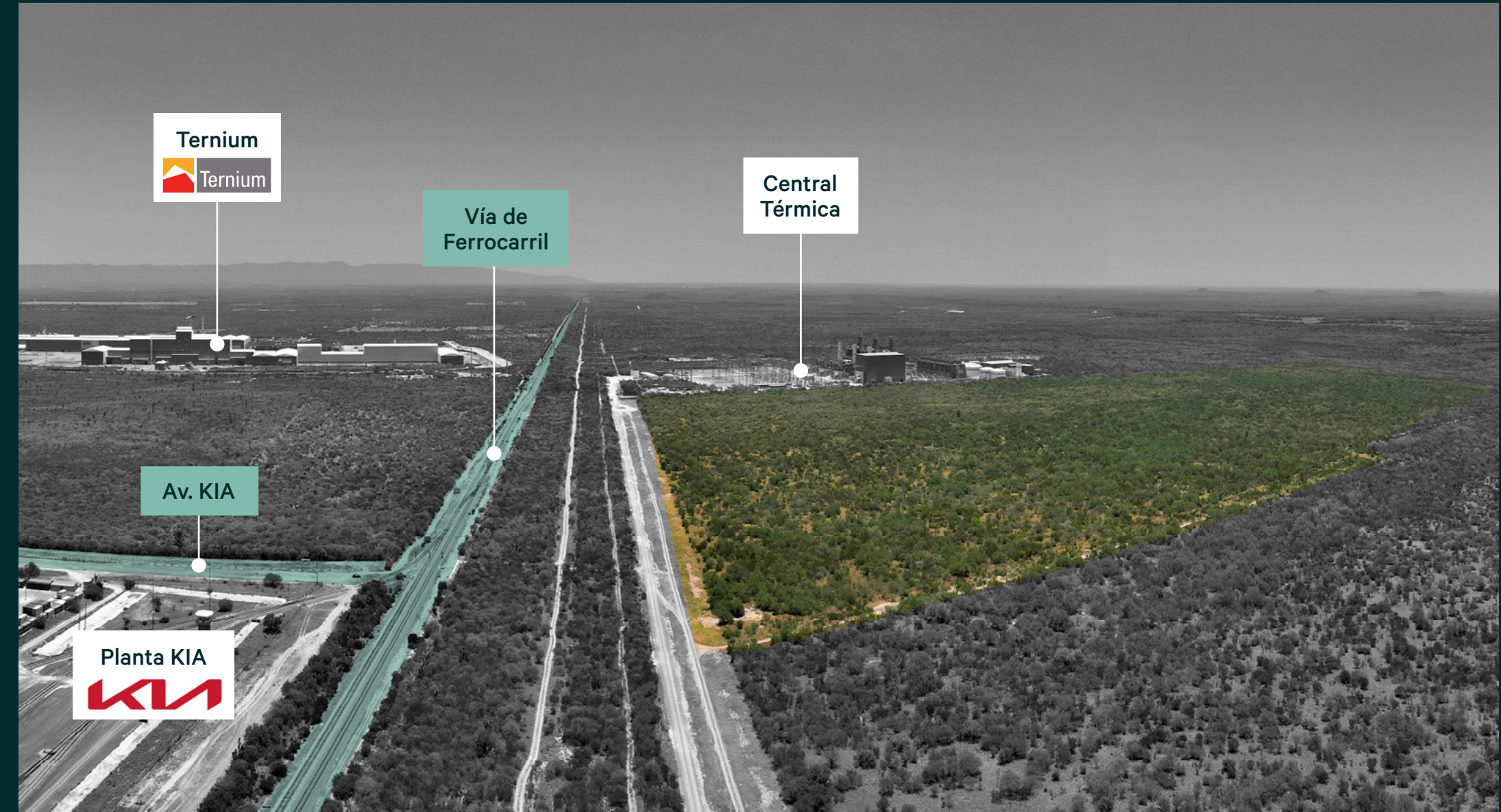
Actualmente se encuentran en planeación proyectos de extensión de vialidades para ofrecer una mayor y eficiente conexión con la zona metropolitana de Monterrey, significando un paso importante para la urbanización en el municipio de Pesquería.



El Entorno

El entorno inmediato de la propiedad ha ido escalado debido al incremento de demanda industrial, ya que las empresas más importantes del municipio de Pesquería se ubican a pocos metros del inmueble, siendo Kia Motors y Ternium las principales empresas que han impulsado el crecimiento del municipio partiendo

desde la inversión extranjera, la generación de empleos y el abastecimiento de capital humano. Además de ubicarse frente a las vías de Ferrocarril, permitiendo la factibilidad de generar una conexión con la propiedad para abrir paso a esta importante vía y mantener conectado el predio.



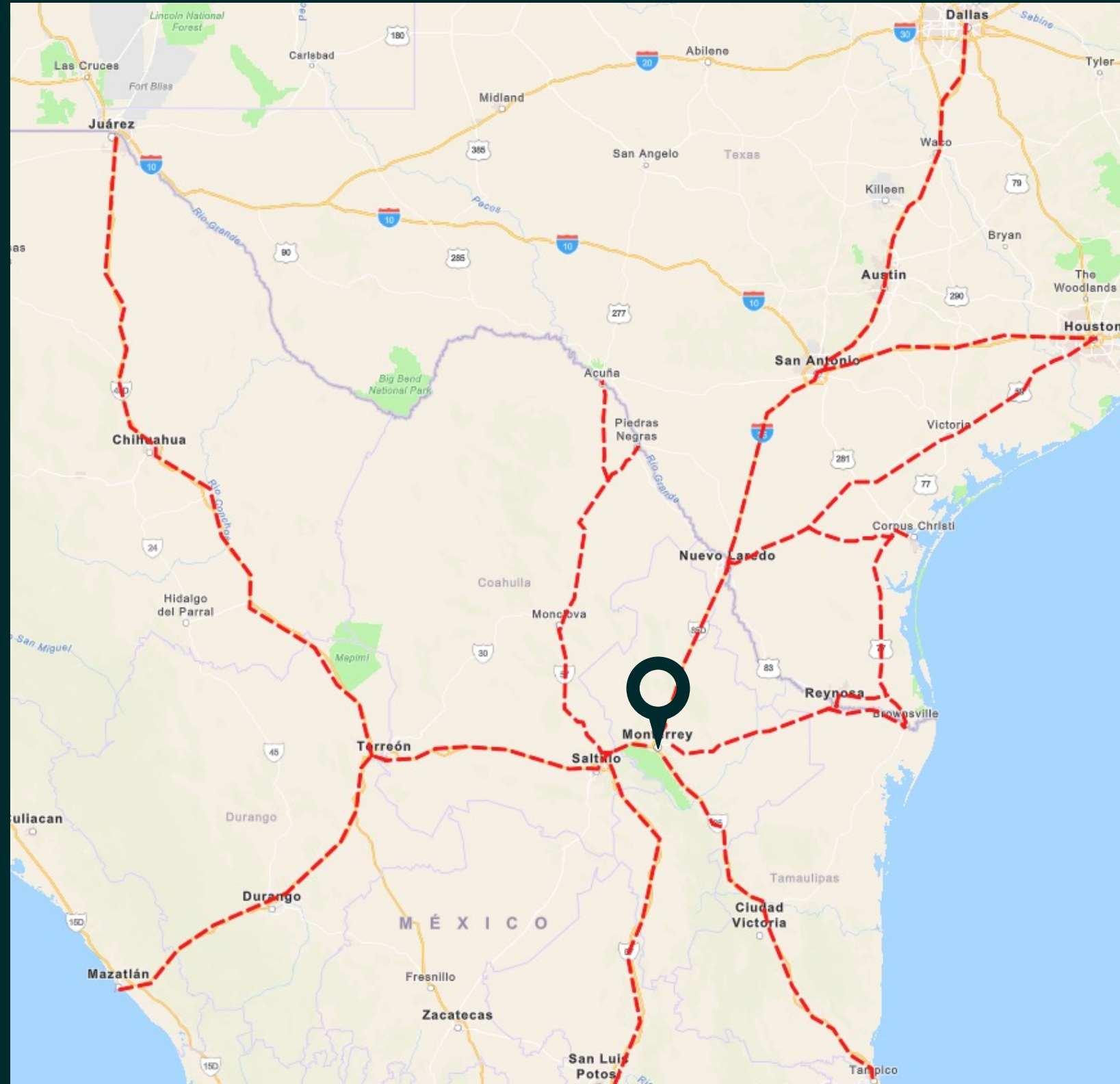
Extraordinaria Conectividad

Por su ubicación, Nuevo León cuenta con una conectividad estratégica con las ciudades fronterizas y los Estados Unidos. Las principales ciudades fronterizas se encuentran en un rango de 2 a 5 horas de la zona Metropolitana de Monterrey.

Esto permite una gran conectividad hacia Estados Unidos, lo que ha detonado un importante crecimiento y desarrollo económico.

Las cualidades topográficas de la zona son ideales para cualquier desarrollo logístico y manufacturo de cualquier tipo, que requiera utilizar vías o carreteras para tener una conexión con la frontera del país, para llevar sus productos a los Estados Unidos.

Tiempo a Principales Ciudades Cercanas
Reynosa/McAllen 2.25 horas/204 km
Aeropuerto 28 min/25.1 km
Piedras Negras/Eagle Pass 5 horas/409 km
Matamoros/Brownsville 3.37 horas/297 km
Tampico/Puerto de Altamira 5.36 horas/501 km



Conectividad Ferroviaria

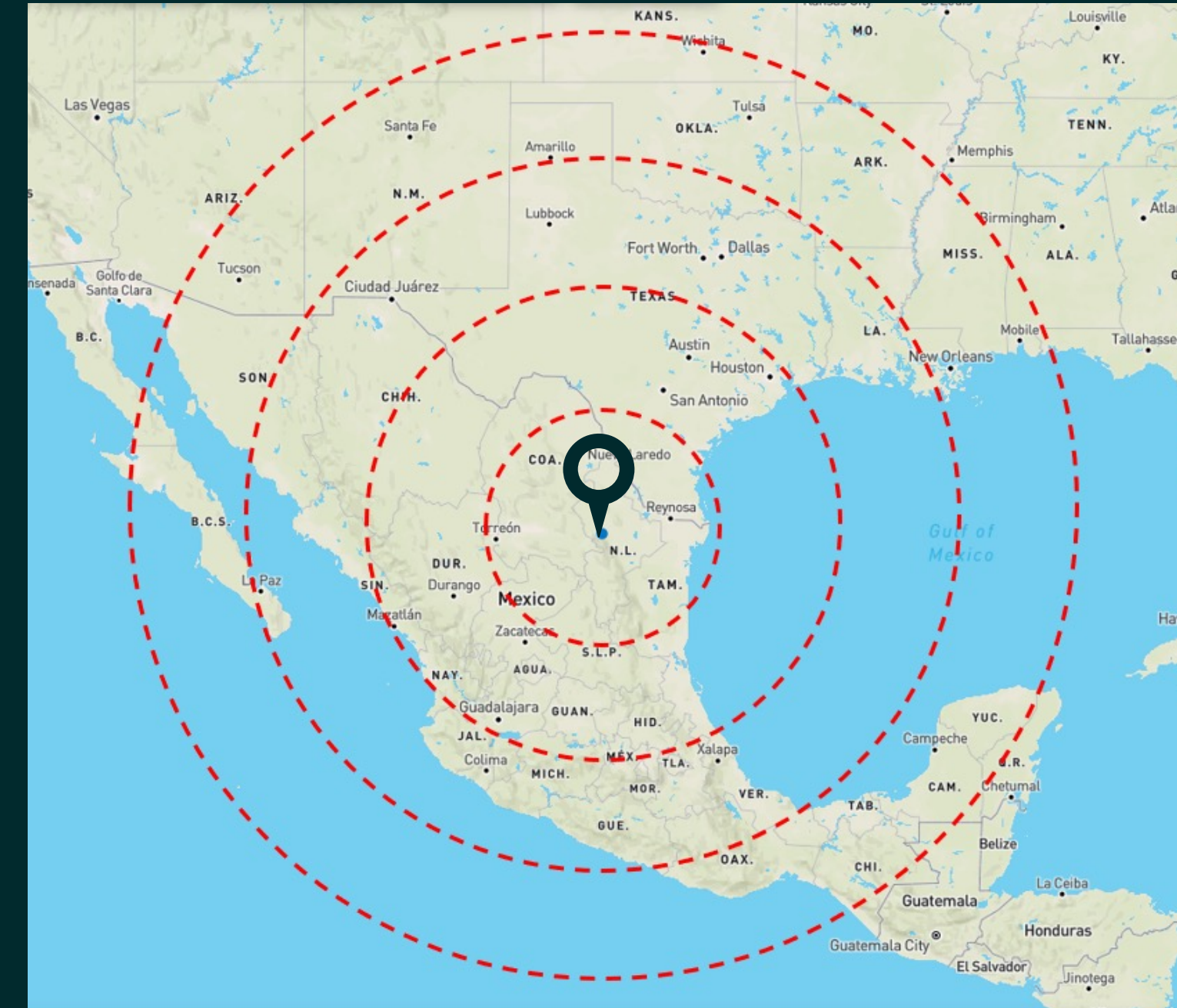
Sistema Ferroviario Mexicano

La propiedad cuenta con una factibilidad para el desarrollo de un proyecto con interconexión logística ferroviaria al tener de frente carriles ferroviarios de Kansas City Southern con dirección a Brownsville y una cercanía con la vía a Laredo. La vía ferroviaria tiene gran cercanía con vías de FERROMEX en dirección al puerto de Altamira y Eagle Pass, las cuales generan una gran oportunidad de estrategia logística.

Tiempo a Principales Ciudades Fronterizas	
Veracruz - Veracruz	13 horas - 1,320 km
Piedras Negras - Coahuila	4:15 horas - 477 km
Altamira - Tamaulipas	5:45 horas - 523 km
Guadalajara - Jalisco	11:30 horas - 1,046 km
Torreón - Coahuila	4:30 horas - 409 km
Ciudad Juárez - Chihuahua	13:40 horas - 1,248 km



Conectividad Aérea



El Aeropuerto Internacional de Monterrey (código IATA: MTY, código OACI: MMMY, Código DGAC: MTY), se localiza al Noreste de la ciudad capital de Nuevo León y se ocupa del tráfico aéreo nacional de la zona y el tráfico Aero internacional de la región Noreste del País. Las instalaciones comerciales del aeropuerto consisten en tres terminales, las cuales cuentan con 15, 10 y 4 puertas de embarque respectivamente.

El aeropuerto Internacional de Monterrey incrementará nuevos destinos como Reynosa, Culiacán, La Paz, Puerto Escondido y Tapachula, por lo cual se espera un incremento en la capacidad de pasajeros y carga.

Tiempo y Destinos Aeropuerto Internacional Monterrey	
Guadalajara	1:25 hora
Houston	1:25 hora
Ciudad de México	1:40 hora
Dallas	1:50 hora
Cancún	2:20 horas
Tijuana	2:55 horas
Los Ángeles	3:15 horas
Chicago	3:30 horas

Aerolíneas operando en Monterrey:

- + Volaris
- + Viva Aerobus
- + Aeroméxico
- + American Airlines
- + United
- + Delta
- + Spirit


Panorama de Inversión Pesquería, Nuevo León




Indicadores Sociodemográficos de la Región

La Zona Metropolitana de Monterrey cuenta con una extraordinaria oferta de capital humano, al contar con 5.3 millones de habitantes y 3.2 millones de personas en edad productiva.

La composición sociodemográfica de la región nos hace ver que se trata de una sociedad trabajadora y con un nivel elevado de desarrollo, por encima del resto del país.

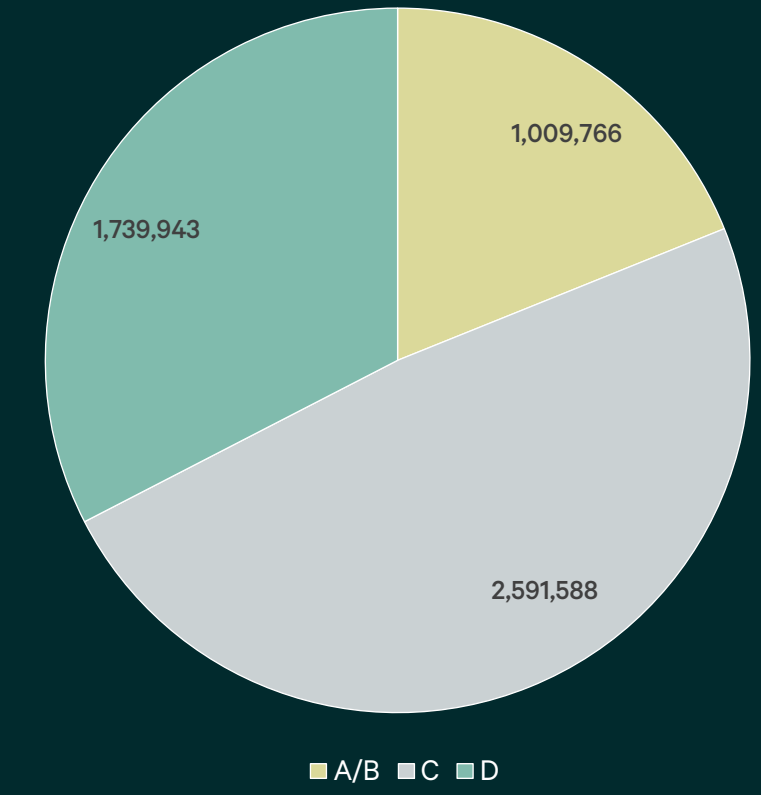
 Población:
5,341,177

 Población Económicamente activa (PEA)
3,290,165 personas

La Zona Metropolitana de Monterrey cuenta con



Población por Nivel Socioeconómico Monterrey, Nuevo León

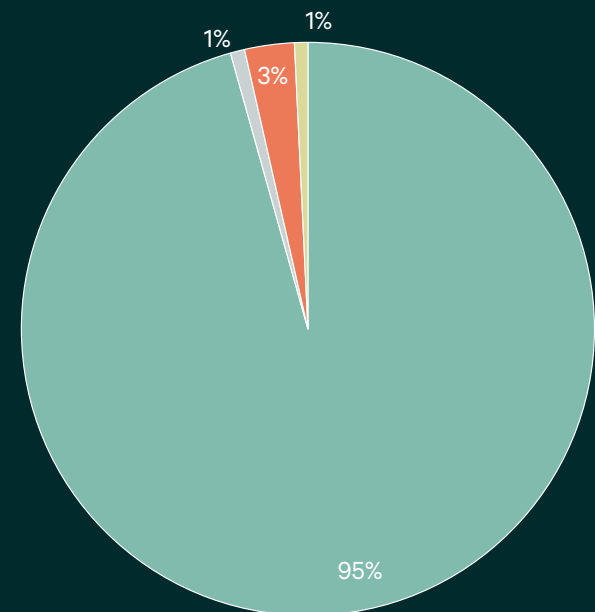


Principales Exportaciones de la Entidad

Las principales ventas internacionales de Monterrey en 2022 fueron Máquinas y unidades de procesamiento de datos, no especificado o incluidos en otro lugar (US\$4,436M), Partes y Accesorios de vehículos automotores (US\$3,112M) y alambre y cables eléctricos (US\$2,959M), siendo Estados Unidos el principal importador de mercancías provenientes del municipio.

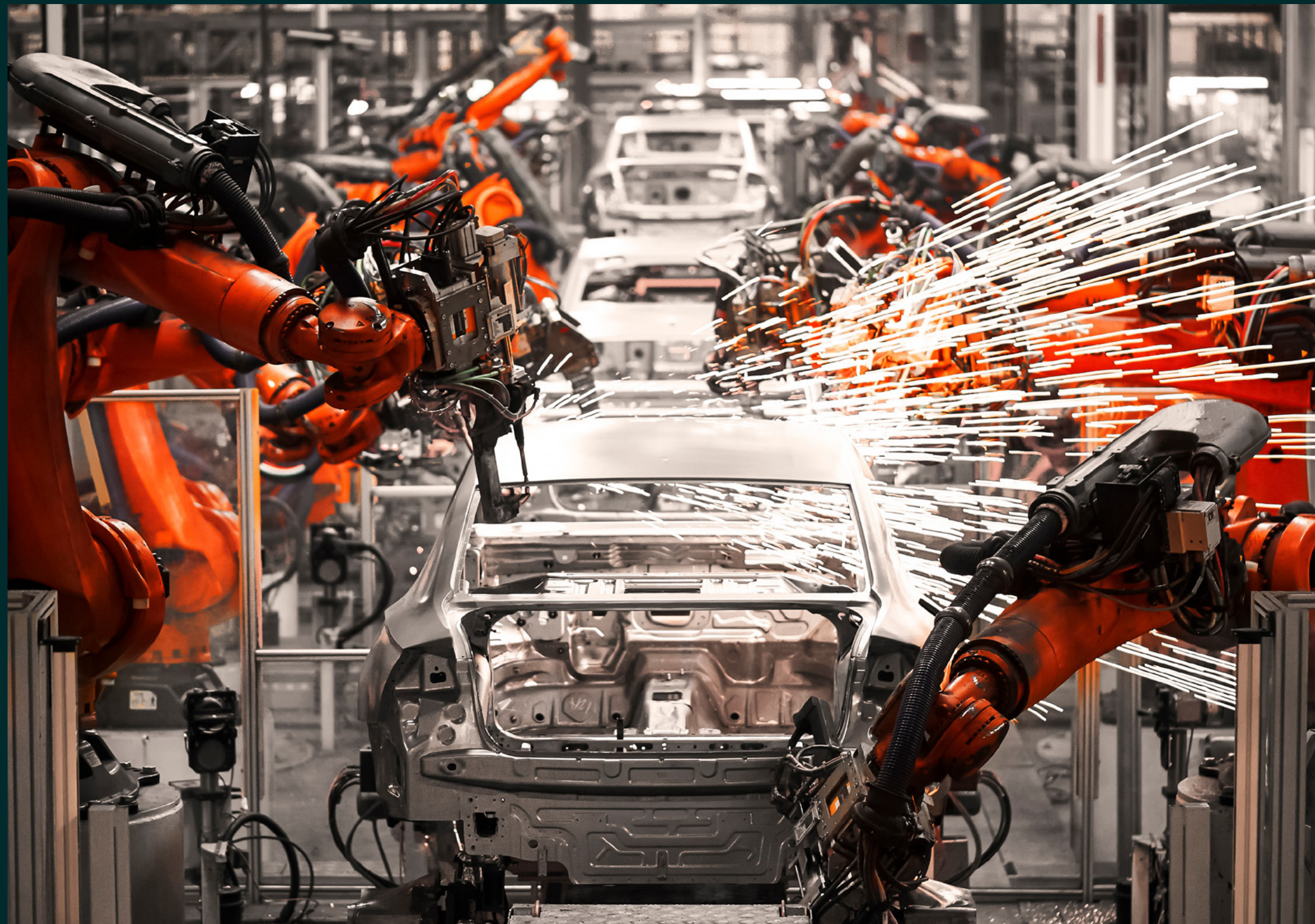


Principales Destinos de Mercancías



■ Estados Unidos ■ China ■ Canadá ■ Brasil

*Último precio de salida registrado
*Precio considerando proyectos en desarrollo



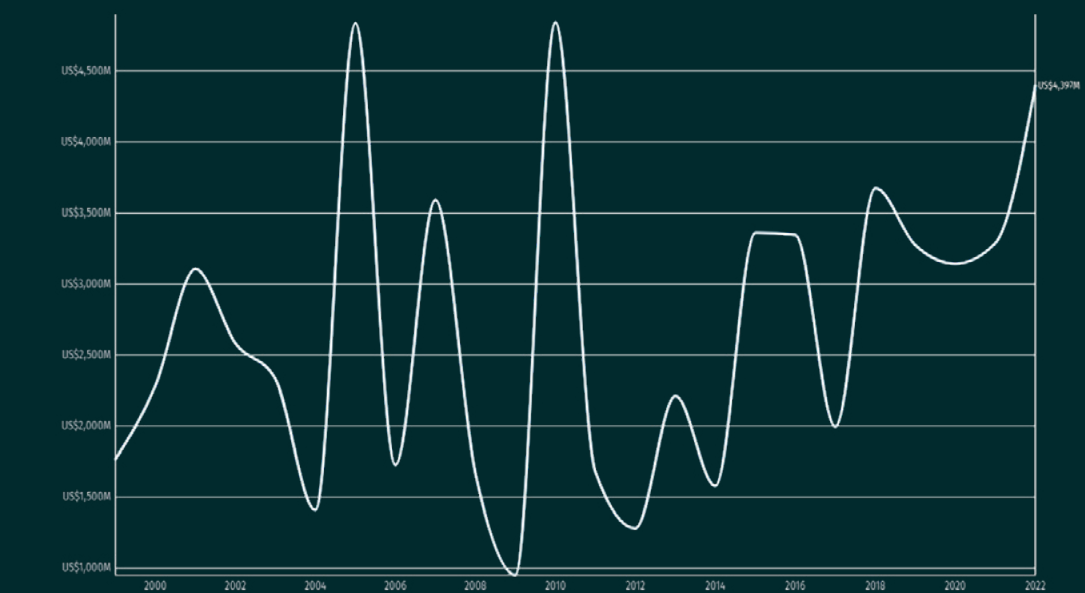
Inversión Extranjera

En el periodo enero a diciembre de 2022, la IED en Nuevo León alcanzó US \$4,397M,

Desde enero de 1999 a diciembre de 2022, Nuevo León acumula un total de US\$64.3 miles de millones en Inversión Extranjera Directa



Flujo Anual de IED en Nuevo León



Oportunidad en Pesquería

Pesquería es uno de los hubs industriales con mayor crecimiento poblacional en la última década gracias a la llegada de empresas importantes como Ternium y KIA Motors.

Actualmente el municipio de Pesquería ofrece condiciones ideales para el desarrollo inmobiliario industrial, al contar con:

- Disponibilidad de tierra asequible
- Conectividad local, regional e internacional.
- Infraestructura y servicios para la industria



En 2020, la población en el municipio de Pesquería fue de 147,624 habitantes (51.5% hombres y 48.5% mujeres). En comparación a 2010, su población creció un 608%.

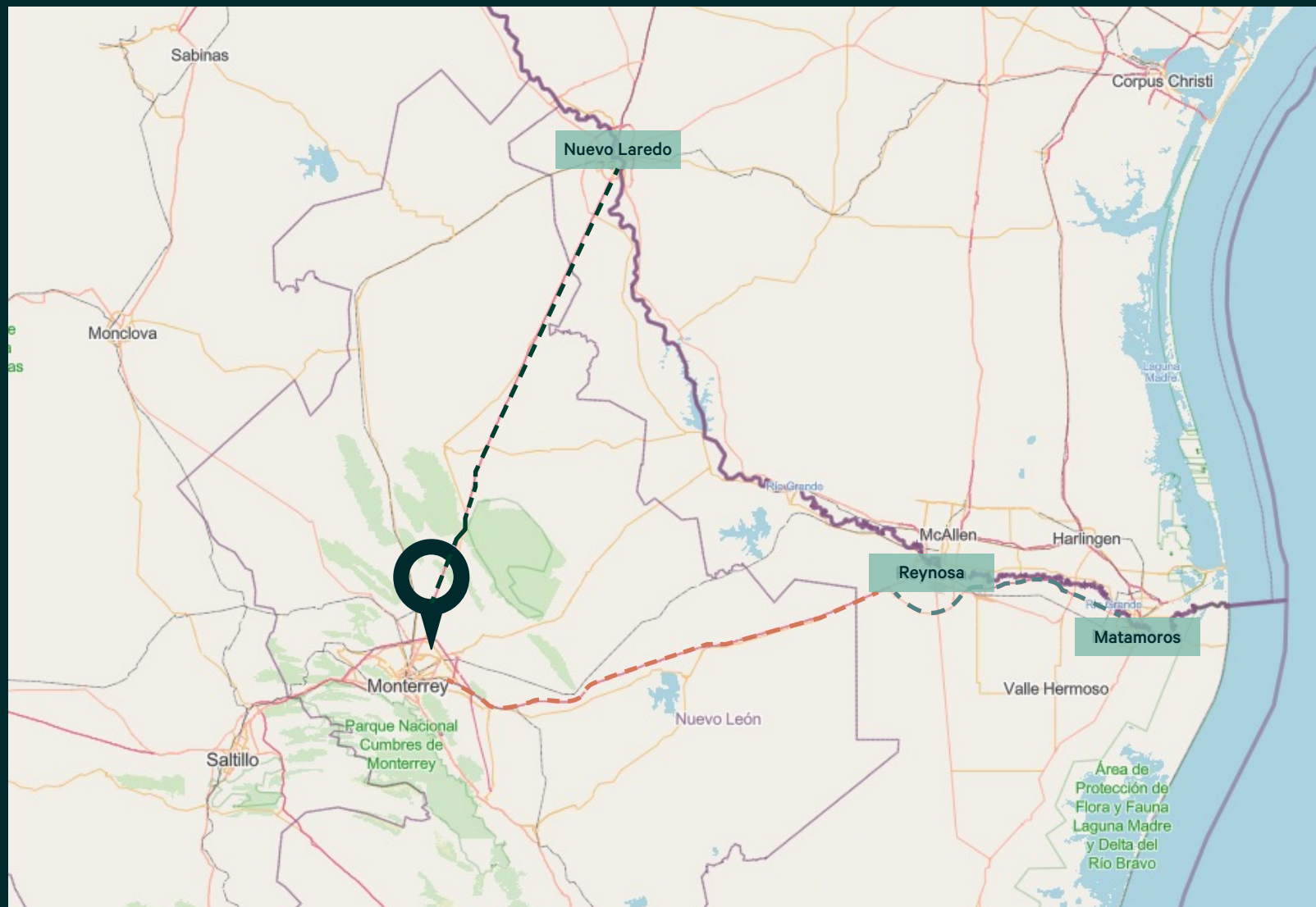


La ventas internacionales de Pesquería en 2022 fueron de US\$3,629M, los cuales crecieron 17.9% con respecto al año 2021, sus principales destinos de venta fueron Estados Unidos, Brasil y Canadá.



Conectividad vía terrestre con puntos importantes como: Nuevo Laredo, Reynosa y Matamoros.

Fuente: datamexico.org y Milenio



Principales Exportaciones de la Entidad

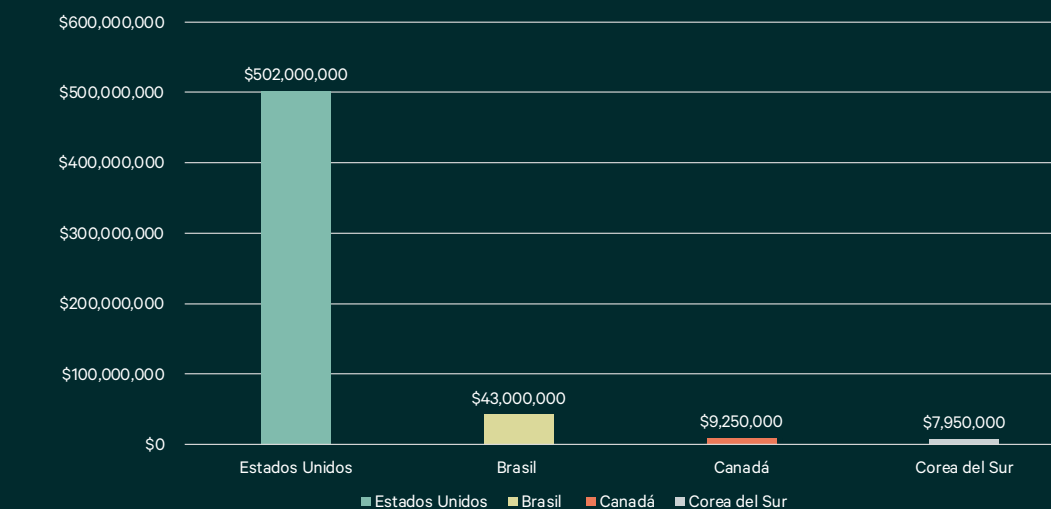
Las principales ventas internacionales de Pesquería en 2022 fueron Partes y accesorios de vehículos automotores (US\$420M), Asientos convertibles o no en camas y partes (US\$37M) y motores y generadores (US\$33.5M), siendo Estados Unidos el principal importador de mercancías provenientes del municipio.



Ventas Internacionales en 2022:

US\$570 MILLONES

Principales Destinos de Mercancías



Fuente: datamexico.org

Sector Industrial de Monterrey



Empresas Instaladas en la Zona

El panorama industrial de Monterrey lidera el mercado nacional con un inventario de 13.4 millones de m² en el 2T de 2023, integrando en este último trimestre 451 mil m², significando que el crecimiento y desarrollo de espacios industriales en Monterrey permanece a la alta generando grandes oportunidades para la zona norte del país.

Por otro lado en 2T 2023 se registro una vacancia del 1.6%, siendo la vacancia más baja registrada

históricamente en Monterrey, cerrando en un precio de lista de US\$6.46/m²/mes, consolidando a Monterrey como un municipio con alta demanda del mercado industrial.

Actualmente en Pesquería cuenta con un inventario disponible de 0.84 millones de m² con una tasa de vacancia del 0%, indicando que la alta demanda de espacios industriales se muestra desatendida.

Tabla 1: Indicadores Industriales Clase A

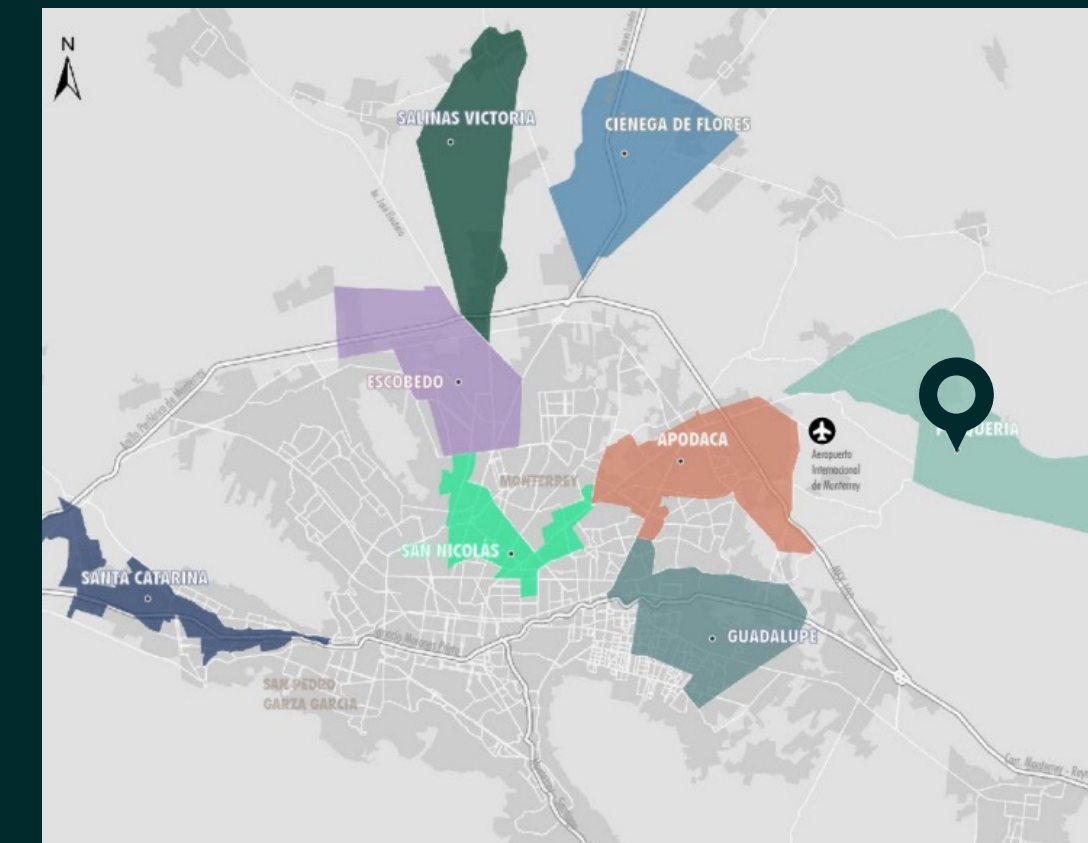
Submercado	Inventario (Millones de m ²)	Vacancia (m ²)	Tasa de Vacancia (%)	Precio de Lista en Renta (US\$ por m ² por mes)
Apodaca	5.3	93,885	1.8	6.42
Ciénega de Flores	1.73	86,606	5.0	6.66
Escobedo	1.1	18,325	1.7	6.06
Guadalupe	1.73	7,782	0.5	6.54
Monterrey	0.13	0	0	4.2
Pesquería	0.84	0	0	5.38
Salinas Victoria	0.76	0	0	5.98
San Nicolás	0.39	3,565	0.9	5.31
Santa Catarina	1.42	5,255	0.4	5.91
Total	13.4	215,418	1.6	6.46

*Último precio de salida registrado

*Precio considerando proyectos en desarrollo

Fuente: CBRE Research, 2T 2023

Mapa del Área Metropolitana de Monterrey



Oferta de Parques Industriales en la Zona

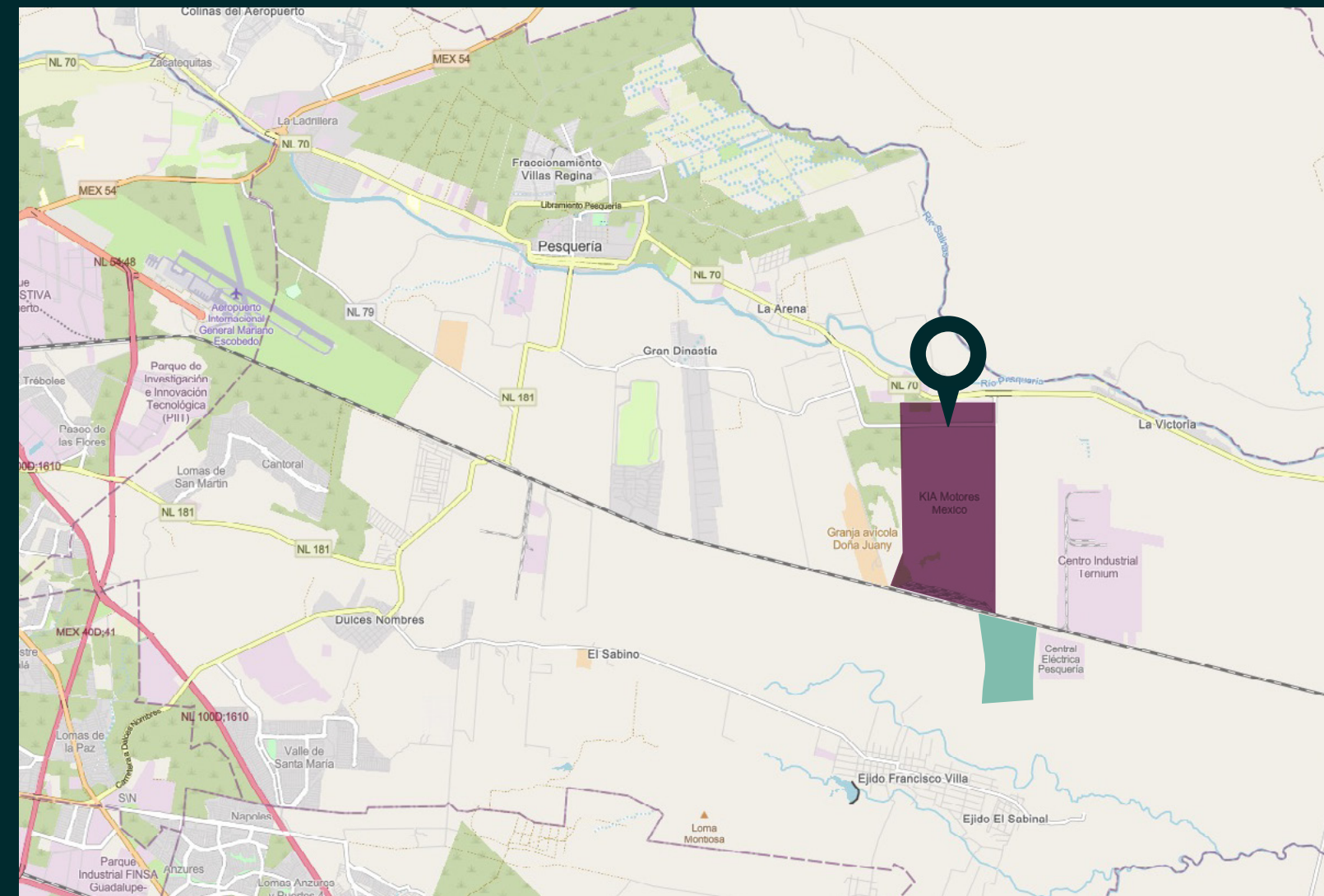
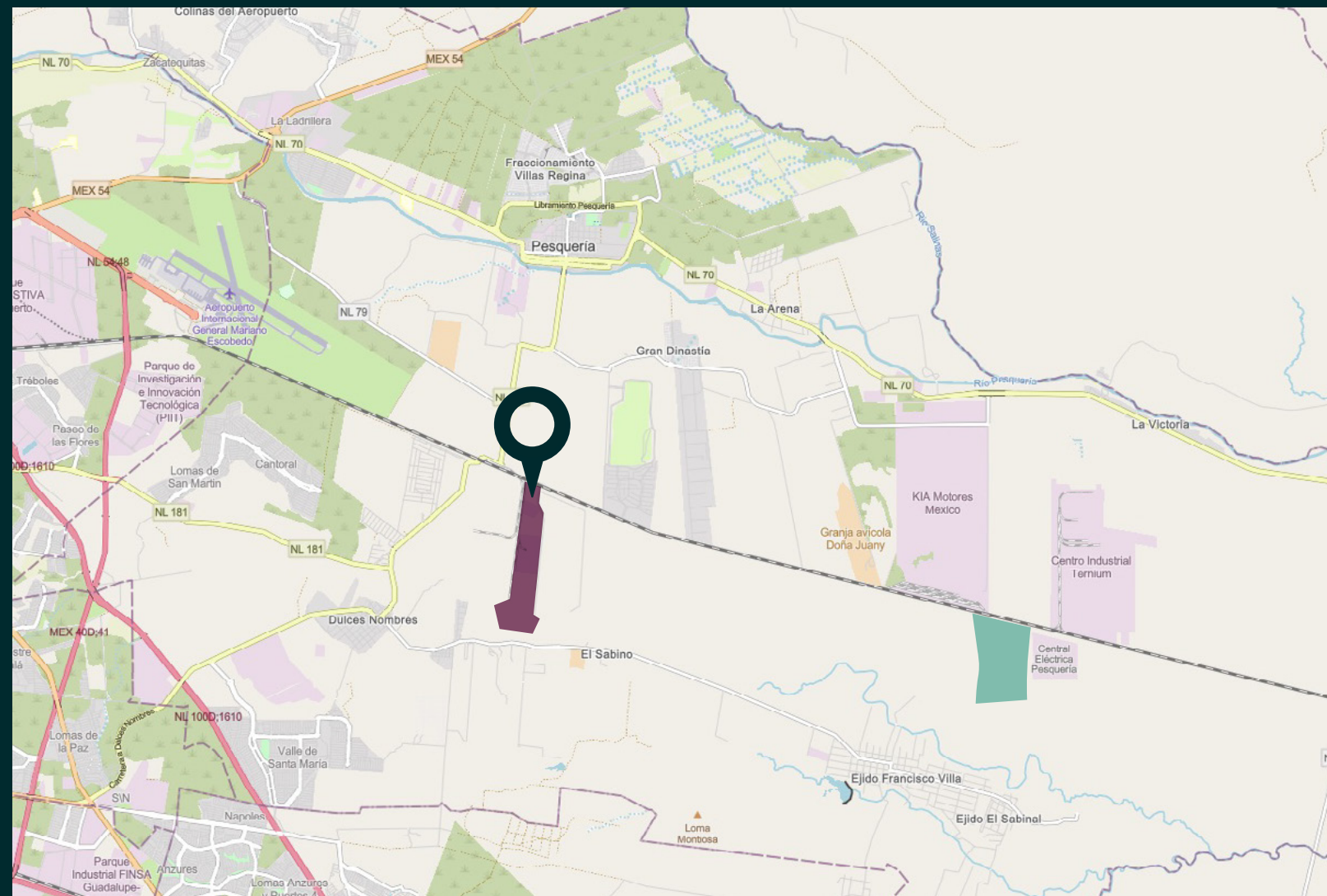
PROPARK Industrial

Principales características

- + Superficie: 144 hectáreas (Aprox.)
- + Empresas: +8
- + Principales Giros: Plantas de energía y fabricación de materiales de metálicos
- + Atributos: Cuenta con acceso directo con frente a vías de ferrocarril a Matamoros, además de contar con un acceso directo del ferrocarril directo a la propiedad
- + Principales inquilinos: Wartsila, Prosankin y Steel Technologies

■ PROPARK Industrial

■ La Propiedad



Parque Industrial KIA

Principales características

- + Superficie: 515 hectáreas (Aprox.)
- + Empresas: +2
- + Principales Giros: Automotriz (Manufactura)
- + Atributos: Cuenta con acceso directo por vía José María Morelos y con 1.6 km de frente a la vía de ferrocarril a Matamoros, es un parque privado de KIA Motors y sus proveedores
- + Principales Inquilinos: KIA y Hyundai

■ Parque Industrial KIA

■ La Propiedad

Oferta de Parques Industriales en la Zona

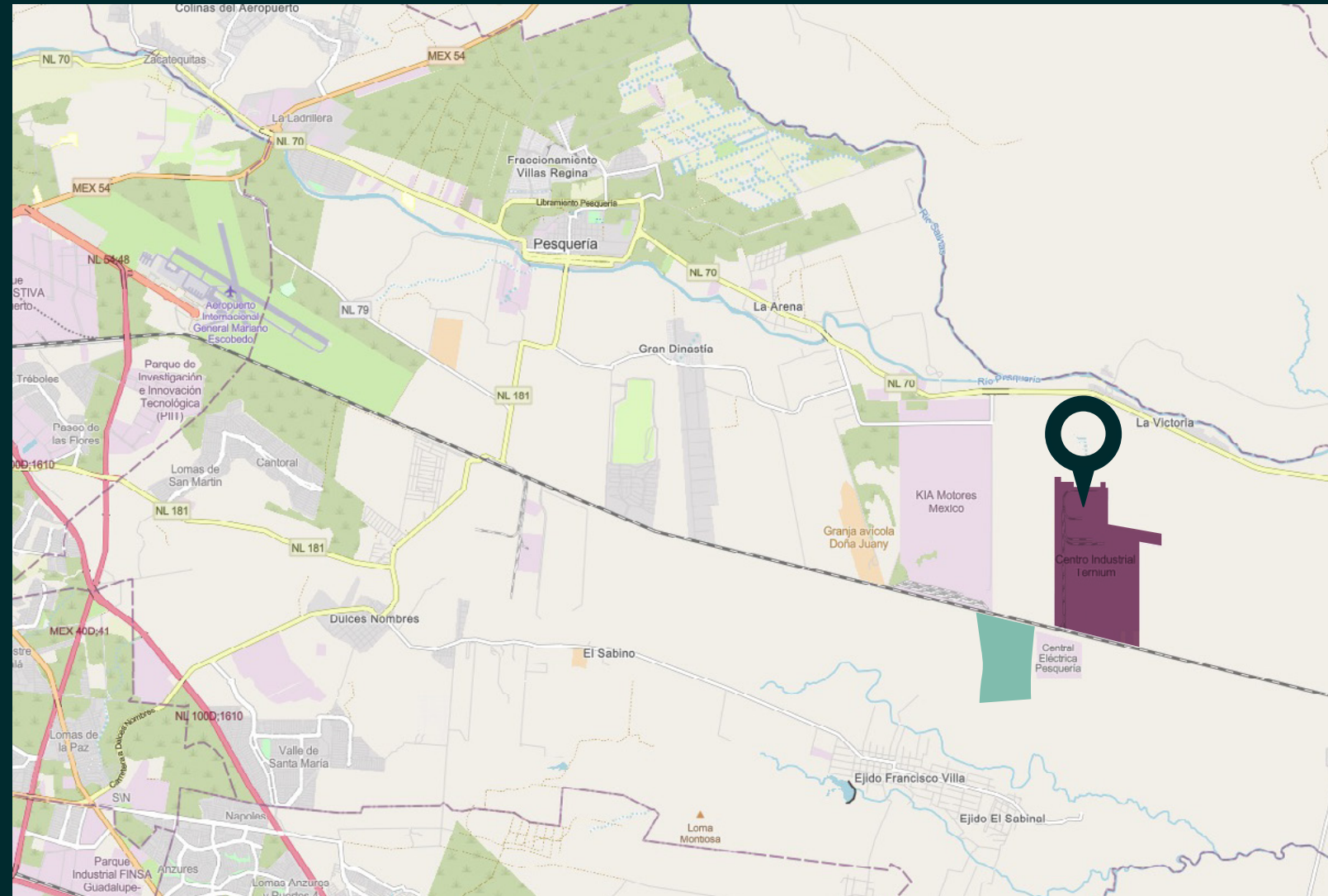
Centro Industrial Ternium

Principales características

- + Superficie: 332 hectáreas (Aprox.)
- + Empresas: 1
- + Principales Giros: Manufacturera de acero
- + Atributos: Cuenta con acceso directo por vía José María Morelos y con un frente a la ferrovía, actualmente es un centro no urbanizado como parque industrial.
- + Principales Inquilinos: Ternium

■ Centro Industrial Ternium

■ La Propiedad



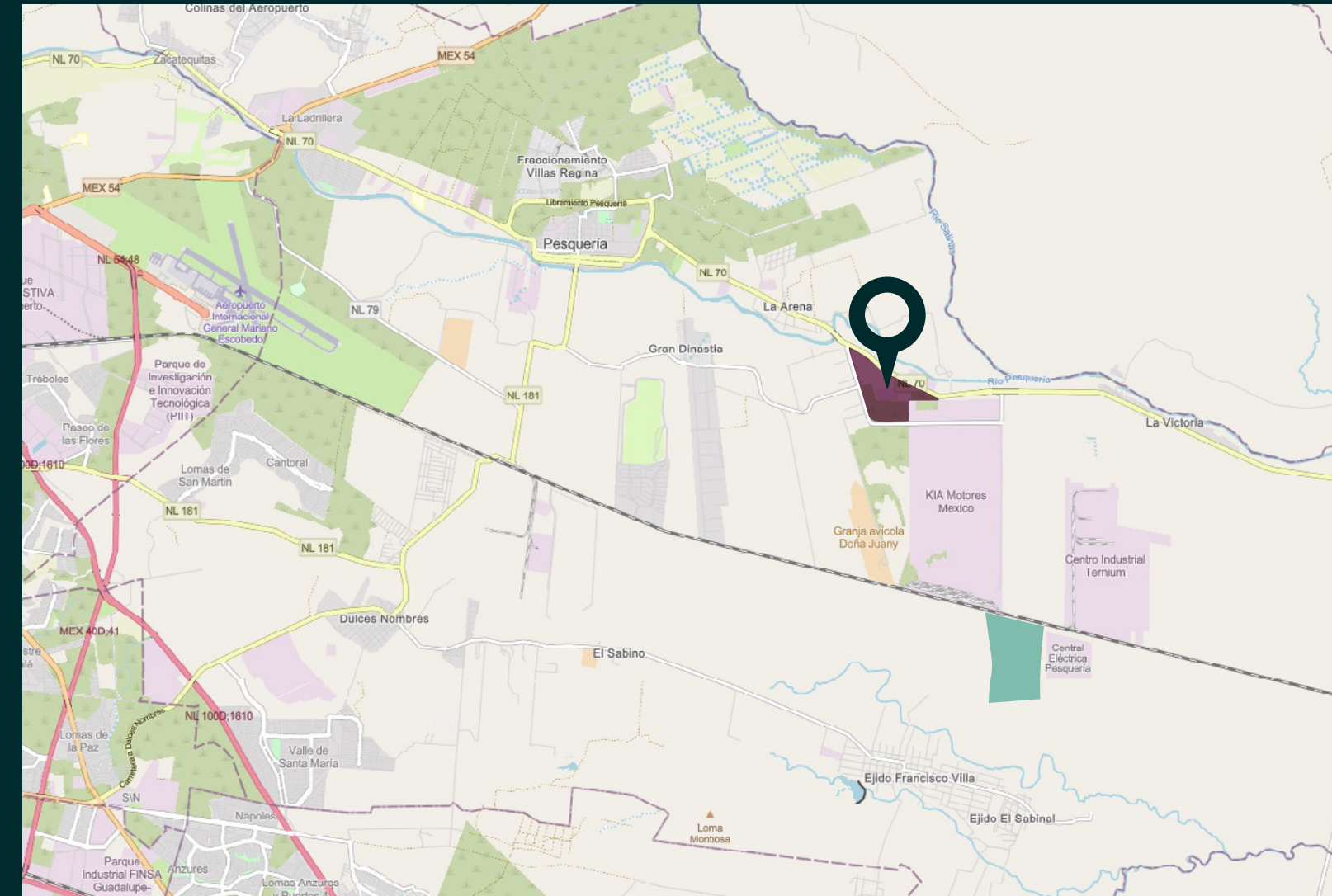
Asian Pacific Park

Principales características

- + Superficie: 62.3 hectáreas (Aprox.)
- + Empresas: +1
- + Principales Giros: Logística
- + Atributos: Cuenta con acceso directo por vía José María Morelos
- + Principales Inquilinos: LogisAll México Asia Pacificp

■ Asian Pacific Park

■ La Propiedad



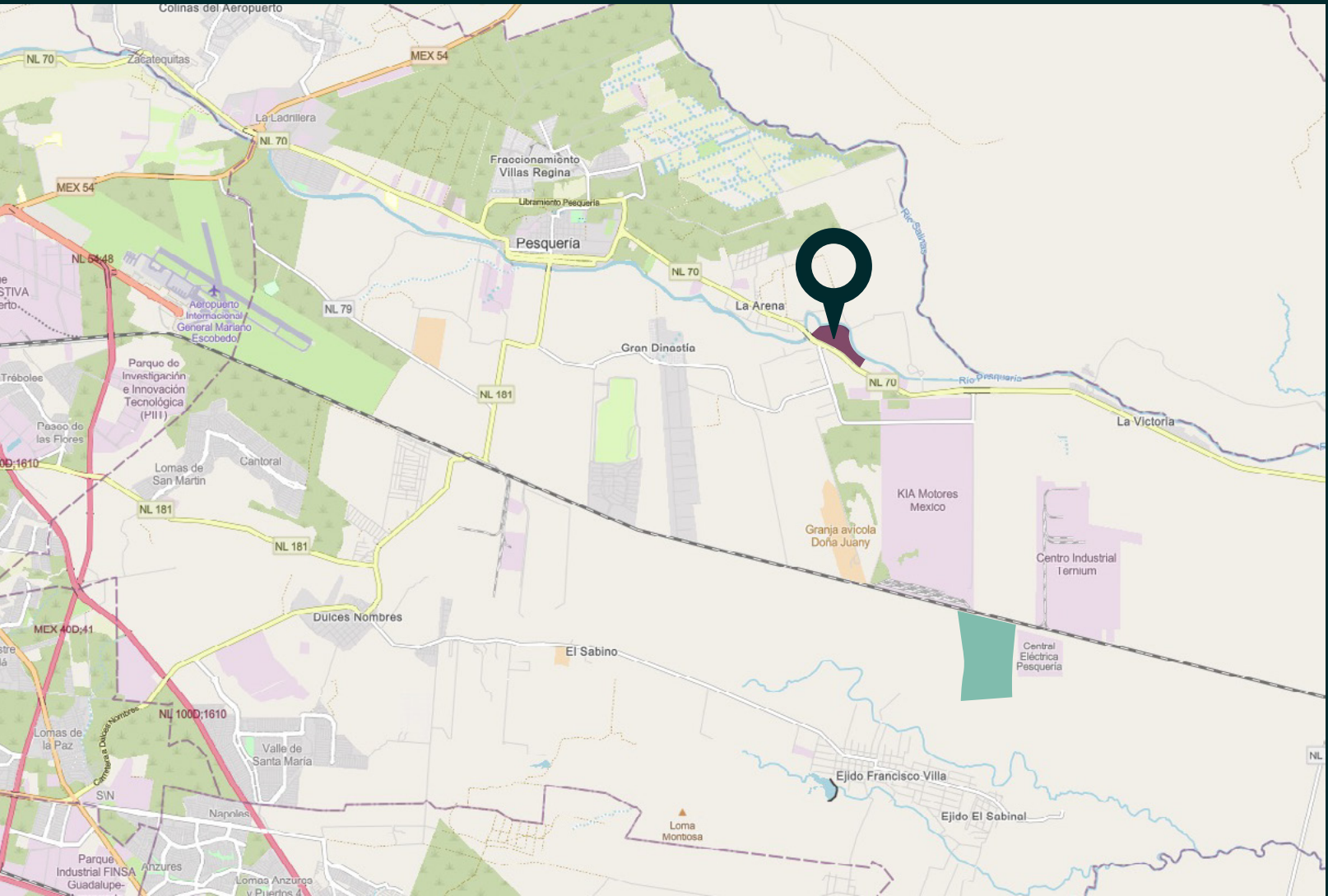
Oferta de Parques Industriales en la Zona

Cardinal Business Park

Principales características

- + Superficie: 39.6 hectáreas (Aprox.)
- + Empresas: -
- + Principales Giros: -
- + Atributos: Cuenta con acceso directo y conectividad con la zona residencial de Pesquería
- + Etapa: Proyecto en etapa de pre-construcción, ya cuenta con un plan maestro renderizado
- + Principales Inquilinos: -

- Cardinal Business Park
- La Propiedad



Principales Empresas Manufactureras en la Zona



Parque Industrial KIA (KIA & HYUNDAI)

- + Superficie: 515 hectáreas de terreno
- + Origen: Corea del Sur
- + Industria: Automotriz
- + Trabajadores: 14,00
- + Principal Producto: FORTE, RIO y ACCENT.
- + Producción: 219,400 unidades anuales
- + Mercado: México y Estados Unidos.



Ternium

- + Superficie: 126 hectáreas de terreno (Aprox.)
- + Origen: Argentina
- + Industria: Procesadora de acero
- + Trabajadores: -
- + Principal Producto: Laminado en caliente, frío y losacero
- + Producción: 6,843 Toneladas de acero anuales
- + Mercado: Centro América y Argentina



Steel Technologies

- + Superficie: 70,000 m2 de terreno (Aprox.)
- + Origen: EEUU
- + Industria: Procesadora de acero
- + Trabajadores: -
- + Principal Producto: Lámina en frío, aceros de alto carbono y aleación.
- + Mercado: América

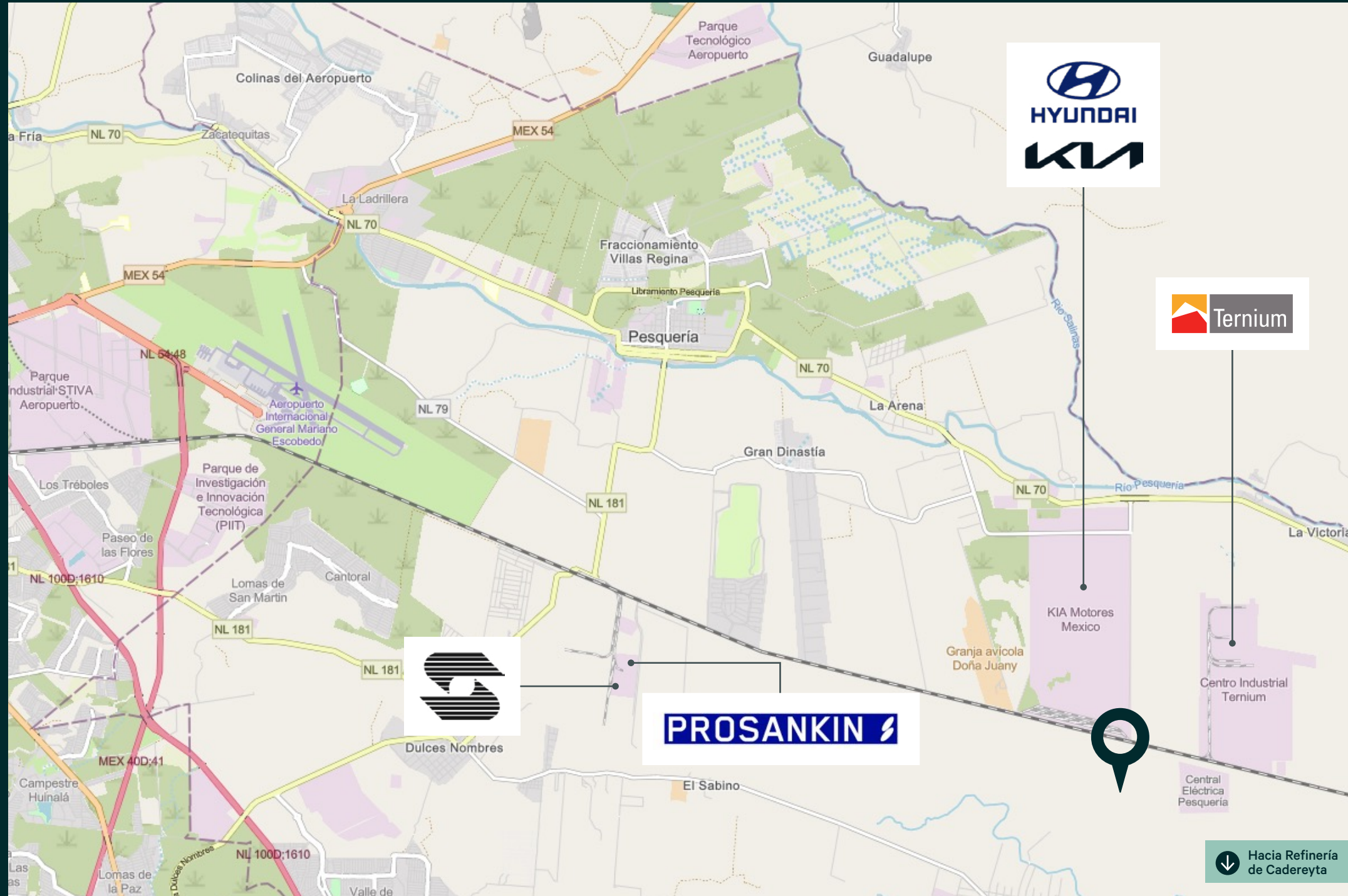


PROSANKIN

- + Superficie: 37,000 m2 de terreno (Aprox.)
- + Origen: México
- + Industria: Manufacturera de tubos estirados
- + Trabajadores: -
- + Principal Producto: Tubos Drawn Over Mandrel y Cold Drawn Seamless
- + Mercado: México



Principales Empresas Manufactureras



Declaración de Empresas Afiliadas y Acuerdo de Confidencialidad

DECLARACIÓN DE EMPRESAS AFILIADAS

CBRE, Inc. opera dentro de una familia mundial de empresas con numerosas filiales y / o entidades relacionadas (cada una "Afiliado") la realización de una amplia gama de empresas de bienes raíces comerciales, incluyendo, pero no limitado a, los servicios de corretaje, la propiedad y la gestión de instalaciones, valoración, gestión de fondos de inversión y desarrollo. A veces diferentes Afiliados pueden representar varios clientes con intereses contrapuestos en la misma transacción. Por ejemplo, este Memorando Podrá ser recibido por nuestros afiliados, incluyendo CBRE Investors, Inc. o Compañía Trammell Crow. Aquellos, o otro, alguna de las empresas asociadas puedan manifestar su interés en los bienes descritos en el presente Memorandum (la "Propiedad") pueden presentar una oferta de compra de la propiedad y puede ser el adjudicatario de la Propiedad. Usted reconoce y acepta que ni CBRE, Inc. ni ningún afiliado involucrado tendrá ninguna obligación de revelar a usted la participación de cualquier afiliado en la venta o compra de la propiedad. En todos los casos, sin embargo, CBRE, Inc. Actuará en el mejor interés del cliente(s) que representa en la transacción descrita en este Memorando y no actuar en concierto con o de otra manera conducir sus negocios de una manera que beneficie a cualquier afiliado en perjuicio de cualquier otro oferente o potencial oferente, sino que Llevará a cabo su negocio de una manera consistente con la ley y cualquier deberes fiduciarios deben a que el cliente (s) que representa en la transacción descrita en este Memorandum.

CONVENIO DE CONFIDENCIALIDAD

Los materiales del proceso de venta incluyen información altamente confidencial y suministrada con el propósito de ser revisada por un posible comprador de la Propiedad. Los materiales adjuntos o cualquier información contenida en este documento no son para ser utilizado para ningún otro propósito ni puestos a disposición de ninguna otra persona sin el consentimiento expreso y por escrito del dueño de la propiedad. Cada destinatario, como requisito previo para recibir el adjunto, debe estar registrado por CBRE ("Corredor Inmobiliario") bajo un acuerdo de Confidencialidad y Registro del Cliente.

Los materiales adjuntos se proporcionan únicamente para facilitar y eficientar el proceso de compra al posible comprador de la propiedad, por lo que será totalmente exclusivo únicamente para su uso. El material contenido en este documento se basa en información y fuentes confiables, pero no representa o garantiza, explícita o implícitamente, al propietario o al Corredor Inmobiliario o a cualquiera de sus representantes o afiliados, en cuanto a la exactitud o la totalidad de la información contenida en este documento. Se espera que el destinatario realice su propia investigación, evaluación y juicio sobre la conveniencia de la compra de la propiedad. Ni el propietario ni el Corredor tendrán responsabilidad alguna por la

exactitud o la veracidad de la información contenida en este documento, la información ideal o exacta de los análisis que incluya este documento, o cualquier acción o decisión tomada por el beneficiario con respecto a la Propiedad. Se espera que las partes interesadas hagan sus propias proyecciones, para revisar de forma independiente todos los documentos y llevar a cabo su propia evaluación del valor de la propiedad y de los riesgos y / o los méritos de la compra de la propiedad sin recurrir a los materiales contenidos en este documento. A medida que progresa la operación propuesta, la oportunidad de inspeccionar la propiedad se pondrá a disposición de los posibles compradores que el Propietario considere como candidatos, a fin de que esos posibles compradores puedan realizar su propia "due-diligence", incluyendo, sin limitantes, la posible inspección de ingeniería y medio ambiente para determinar la condición de la propiedad y la existencia de cualquier material potencialmente peligroso utilizado en la construcción o mejoras localizadas en el sitio. El Propietario se reserva el derecho, a su juicio, de rechazar cualquiera o todas las manifestaciones de interés u ofertas para comprar la propiedad y / o poner fin a las conversaciones con cualquier parte en cualquier momento sin previo aviso. Esta oferta está sujeta a las omisiones, correcciones de errores, cambios de precio o en otros términos, la venta previa o retirada del mercado sin aviso previo El Propietario no tendrá ningún compromiso u obligación legal para cualquier comprador de revisar los materiales adjuntos, realizar investigación adicional y / o hacer una oferta para comprar la propiedad a menos que exista un acuerdo vinculante por escrito para la compra de la propiedad y sea realizado completamente, entregado y aprobado por el propietario y con las obligaciones satisfechas y aceptadas.

El Corredor Inmobiliario no está autorizado a realizar ninguna declaración o acuerdo en nombre del propietario. Los materiales adjuntos son propiedad del titular y sólo podrán ser utilizados por los participantes aprobados por el propietario. La información contenida en este documento incluye información de la propiedad confidencial. En consecuencia, el destinatario de este documento, al tomar posesión del mismo y revisar la información contenida en este documento, acepta que los materiales adjuntos y sus contenidos son de naturaleza altamente confidencial y serán utilizados y manejados con la máxima confidencialidad, además de ser devueltos al propietario inmediatamente cuando los solicite; el beneficiario no podrá contactar a los empleados o inquilinos de la propiedad sin la aprobación previa por escrito del propietario. Ninguna parte de los materiales adjuntos puede ser copiada, reproducida o revelada a nadie sin la autorización previa y por escrito del propietario al menos que se prevea en un acuerdo de confidencialidad, siendo registrado y entregado por el destinatario previsto por el Corredor Inmobiliario. Si no se desea seguir con el acuerdo favor de regresar el material confidencial al Corredor inmobiliario o al Propietario directamente.



Contact Us

Ángel de la Hoz
(+52) 55 5284 0001
angeldelahoz@cbre.com

Carlos Matus
(+52) 55 5284 7431
carlos.matus@cbre.com

Ramón J. Flores Domínguez
(+52) 81 4160 1253
ramon.flores@cbre.com

© 2023 CBRE, Inc. All rights reserved. This information has been obtained from sources believed reliable, but has not been verified for accuracy or completeness. You should conduct a careful, independent investigation of the property and verify all information. Any reliance on this information is solely at your own risk. CBRE and the CBRE logo are service marks of CBRE, Inc. All other marks displayed on this document are the property of their respective owners, and the use of such logos does not imply any affiliation with or endorsement of CBRE. Photos herein are the property of their respective owners. Use of these images without the express written consent of the owner is prohibited.