



TRAUM
CAPITAL
PARQUE PUERTO MORELOS

- PARQUE LOGISTICO INDUSTRIAL



TRAUM
CAPITAL

¿QUIENES SOMOS?

- Somos un fondo mexicano de capital privado, basado en Guadalajara
- Amplia experiencia en el sector inmobiliario
- Expertise en el manejo de inversiones inmobiliarias globales
- Pioneros en conceptos innovadores de construcción y urbanización
- Más de 15 años de experiencia en el manejo de inversiones en todas las clases de activos



TRAUM
CAPITAL

Una de nuestras
fortalezas

Selección de ubicaciones



TRAUM
CAPITAL

México, destino de inversión

- México es el lugar donde hay que invertir de largo plazo. Nuestro país está muy bien posicionado para convertirse.
- En parte del bloque económico, junto con Estados Unidos y Canadá, con más potencia en los próximos años.
- Tenemos una de las pirámides poblacionales más sanas del mundo con un porcentaje importante de población de joven y niños, quienes son la fuerza productiva y de consumo en un país.
- Consolidación del Nearshoring:
 - cercanía con Estados Unidos, principal importador del mundo
 - reducción de tiempos en logística
 - Mano de obra barata y calificada
- +35mil millones de dólares de inversión extranjera directa 2023
- AMPI estima 3 o 4 años de crecimiento en el sector inmobiliario industrial



TRAUM
CAPITAL

México, destino de inversión

- Hasta diciembre de 2022, la región sureste de México albergaba solo el 1% de los 94 millones de metros cuadrados de espacio industrial disponibles en el país. (El Economista)
- Esta estadística resalta la inmensa oportunidad de inversión que representa la expansión y desarrollo de parques industriales en esta región, ofreciendo un amplio potencial para inversionistas que buscan capitalizar en un mercado en crecimiento y subdesarrollado. (Cap Rates en torno al 10%)
- En 2024 se estima una oferta de más de 7 millones de m² de espacios industriales (recordemos que sólo se miden los espacios especulativos, no build-to.suit)
- Esto representa un aumento del 19%-20% en comparación con la inversión en sector inmobiliario industrial registrada en 2023.
- Es por esto que quienes iniciaron antes la construcción de espacios industriales y en 2024 consolidarán o entregarán tienen muy buenas expectativas porque además capitalizarán los nuevos precios altos de renta derivados de la inflación.



TRAUM
CAPITAL
PARQUE PUERTO MORELOS

PARQUE LOGÍSTICO INDUSTRIAL



TRAUM
CAPITAL

Fundamentales

- Prácticamente No existe oferta actualmente de parques industriales clase A en la zona con el mismo formato de venta de lotes. La oferta que existe con el mismo formato en otras zonas (e.g. a las afueras de Mérida) tiene precios promedio por metro cuadrado en el mismo rango de precios de nuestro proyecto.
- La oferta que existe de parques industriales en la zona, Calopark, ofrece únicamente bodegas ya construidas en renta y actualmente tiene una ocupación del 98% con clientes tipo Oxxo, Chedraui, etc. (Colliers Intl.) Este nivel de ocupación es superior a la media nacional de 95% para el sector industrial.
- Al tener el formato de venta de lotes modulares para construir "build to suit" se amplía el mercado objetivo pues las empresas que tienen mandatos específicos de construcción pueden comprar lotes conforme lo requieran.
- Nuestro proyecto ofrece rendimientos para inversiones patrimoniales "core" superiores al rango promedio nacional de entre el 8.5% y 10% en Real Estate Industrial Clase A.
- La oferta de naves industriales en la zona de Cancún hasta Playa del Carmen es limitada (colliers Intl.)



TRAUM
CAPITAL

DRIVERS Positivos

Demanda

- El mercado demanda espacios de entre 1,000 y 1,500 m²
- Por otro lado, en términos de Real Estate Comercial, la demanda de espacios en Cancún y Playa del Carmen es superior al promedio nacional y se espera que se mantendrá con el mismo margen respecto a otras ciudades que en años pasados.
- Nuestro proyecto tiene una ubicación estratégica a 12km del Aeropuerto Internacional de Cancún, a 5 km del puerto de carga y cuenta con muy buena conectividad pues se encuentra entre Cancún y Playa del Carmen a pie de la carretera federal Cancún-Chetumal, la cual es la vía de ida al trabajo y/o regreso a casa más importante de la zona con un alto tránsito diario de personas.



PROXIMAMENTE

 **TRAUM**
CAPITAL

- Es la oportunidad de invertir en la etapa inicial del proyecto inmobiliario.
- Sin los riesgos de la etapa “semilla” pues ya se tienen todos los permisos y licencias necesarios, y se ha iniciado la ejecución de la obra.
- Pueden potencializar su plusvalía y, así, aumentar su rentabilidad.



Oferta **ÚNICA** en su tipo

Traum Puerto Morelos es un parque industrial pensado para PyMES y empresas consolidadas, que buscan un espacio estratégico que los conecte con las principales vías logísticas del sur del país. Un espacio innovador, moderno y con las características necesarias para seguir expandiéndose y generar nuevos y mejores negocios.





VENTAJAS

- Su ubicación, en la carretera federal a Chetumal, que conecta desde Cancún hasta Tulum (una de las zonas con mayor índice de crecimiento del sur de México) cerca del puerto de carga, y a 12 km del aeropuerto.
- Conectividad
- Precio por m² competitivo.
- Oferta única, no hay competencia (la mayoría de las bodegas tipo B, son viejas).
- Oportunidad de inversión, precios de preventa. Una inversión segura y con excelente plusvalía para ver crecer tu patrimonio.



VENTAJAS

- Parque con acceso controlado
- Barda perimetral y caseta de ingreso cerrada
- Obra civil **habilitada** con registros y ductos:
Voz y datos
CCTV



SALIDA

INGRESO

SCANIA

164L

420

GLOBE TRANS

SCANIA

40



*IMAGEN ILUSTRATIVA SUJETA A MODIFICACIONES



**TRAUM
CAPITAL**
PARQUE PUERTO MORELOS

YOUR NEXT STOP

Lotes industriales en una ubicación estratégica

12 Km Aeropuerto Internacional de Cancún

UNA CREACIÓN DE:



COMERCIALIZADO POR:

grupoguia.mx

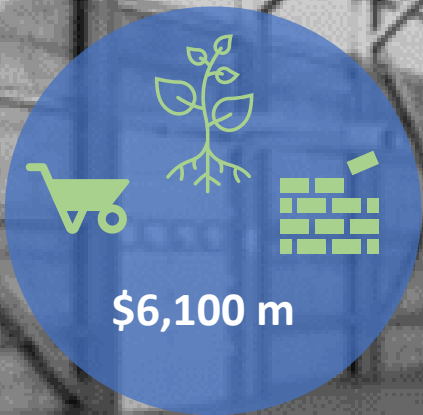


UBICACIÓN



Ubicado en la carretera federal 307 Chetumal - Cancún, Chacalal, Q.R. a 35 km de Cancún y a 8.5km de Puerto Morelos. Con excelente cercanía al Aeropuerto Internacional de Cancún

Parque Puerto Morelos + Inversión Patrimonial



\$6,100 m

Fase 1 Construcción Bodega

Tamaño de lote: 1,330.99 m²
\$6,100/m²

Tamaño de bodega: 1,064.70 m²

Ejemplo:
Precio por metro cuadrado de la bodega
aproximadamente *\$12,000 mxn

*Este costo es aproximado, ya que
depende del tipo de bodega.

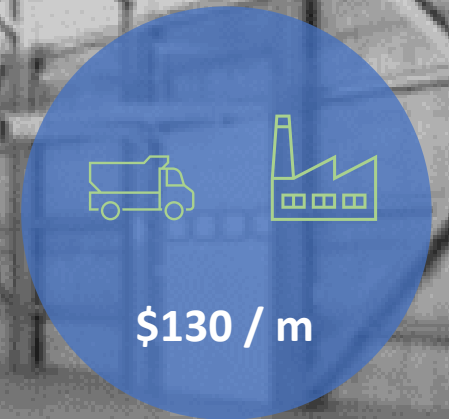
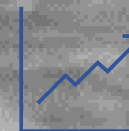
Phase 2 Renta de bodega

Tamaño de bodega: 1,050 m²

Renta Mensual:
\$136,500 mxn

Renta Anual:
\$1,638,000 mxn

10% rendimiento anual + plusvalía



\$130 / m



**TRAUM
CAPITAL**

Avances de Obra

Desmonte y limpieza de terreno





**TRAUM
CAPITAL**

Avances de Obra

Desmonte y limpieza de terreno





TRAUM
CAPITAL

Avances de Obra

Conformación de superficie uniforme a partir del terreno natural





TRAUM
CAPITAL

Avances de Obra

Conformación de superficie uniforme a partir del terreno natural



Conformación de terraplén de la vialidad





TRAUM
CAPITAL

Avances de Obra

Conformación de terraplén de la vialidad





TRAUM
CAPITAL

Avances de Obra

Conformación de terraplén de la vialidad - Compactación





TRAUM
CAPITAL

Avances de Obra

Perforación de pozos de infiltración (drenaje pluvial)





**TRAUM
CAPITAL**

Avances de Obra

Construcción de red de drenaje sanitario





TRAUM
CAPITAL

Avances de Obra

Construcción de red de drenaje sanitario





TRAUM
CAPITAL

Avances de Obra

Construcción de red de agua potable y tomas domiciliarias





TRAUM
CAPITAL

Construction progress

Construcción de red de agua potable y tomas domiciliarias





TRAUM
CAPITAL

Construcción de obra civil para la obra eléctrica

Colado de concreto de la vialidad incluyendo carril de desaceleración

Equipamiento red eléctrica

Cerca perimetral

Construcción caseta de ingreso



TRAUM
CAPITAL



DREAMBUILT
LUXURY REAL ESTATE

dreambuilt.mx