



Eventos Relevantes 2023

MAY-23

Se formaliza el segundo proyecto de la estrategia de redirección de flujos del portafolio; Emma, estructura de crédito de \$35mm para el desarrollo de un proyecto de 90 unidades de vivienda de 133 m², ubicadas en Querétaro, Qro.

MAY-23

Se formaliza el tercer proyecto de la estrategia de redirección de flujos del portafolio; Villa Florida 2, 2 naves: nave estabilizada de 11,077 m² + nave especulativa por desarrollar de 15,271 m², ubicadas en Reynosa, Tamps.

JUN-23

Se formaliza el cuarto proyecto de la estrategia de redirección de flujos del portafolio; IP-101, una nave especulativa de 10,000 m², ubicada en Ramos Arizpe, Coah. Inicia construcción en julio 2023.

JUN-23

Se confirma firma de contrato de arrendamiento de Nave 1 (12,163 m²); Independencia; ubicada en Cd. Juárez, Chih.

EN PROCESO

Seguimiento del primer cierre del levantamiento de capital del Fondo 2, en México, Chile, Perú y Colombia, para el desarrollo de un portafolio industrial en la región norte de México, a través de la sociedad entre Grupo Delta, Larrain Vial y Grupo Patio.



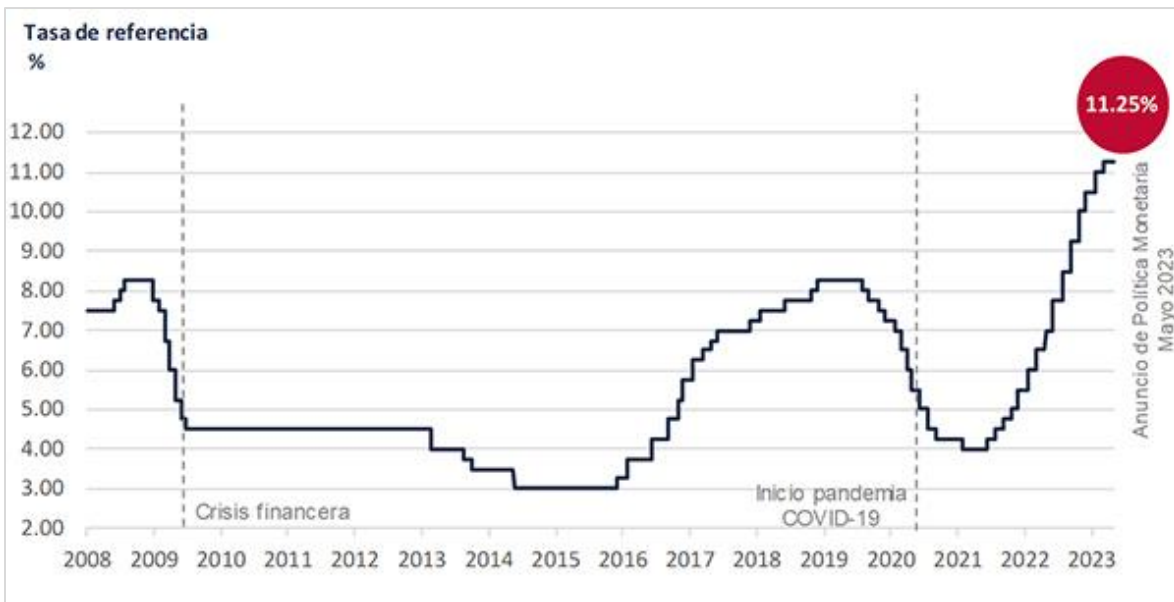
Entorno Económico México Perspectivas Económicas

La desaceleración del crecimiento del PIB real, las tasas de interés máximas, la inversión en “nearshoring” y las elecciones generales de 2024 serán las principales historias económicas y políticas en México en los próximos trimestres.

Se pronostica que la inflación promediará un 6.0% interanual en 2023, muy por encima del objetivo del 3.0% del Banco de México (Banxico), pero por debajo del 7.9% en 2022. La inflación seguirá elevada debido a los precios aún altos de las materias primas, los problemas persistentes en las cadenas de suministro y las presiones de los precios centrales.

Se pronostica que el ciclo reciente de aumento de las tasas de Banxico alcanzará su punto máximo en el segundo trimestre de 2023, en respuesta a la inflación elevada y el aumento de las tasas por parte de la Reserva Federal de EE. UU. para posteriormente reducir paulatinamente las tasas en el segundo semestre de 2023, cerrando en un 11.0% a fin de año.

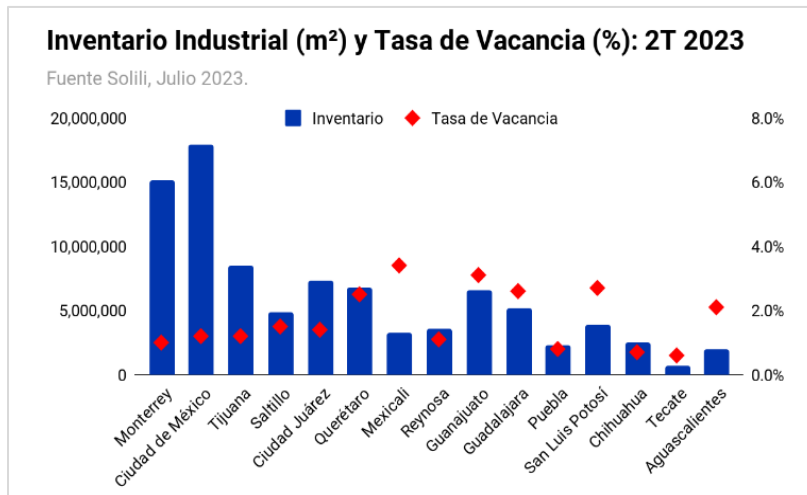
El continuo fortalecimiento de los mercados financieros nacionales y el sólido crecimiento del sector manufacturero (impulsado en parte por la inversión en nearshoring), implica que el crecimiento económico será sólido. Sin embargo, con alrededor del 80% de las exportaciones de bienes mexicanos destinados al mercado estadounidense, el país está expuesto a choques externos debido a la falta de diversificación económica.



Fuente: Banco de México

Entorno Económico México Sector Industrial

Se ha terminado la primera mitad del año y **México logró acumular una demanda que supera los 1.7 millones de m² a nivel nacional de acuerdo con datos de Solili, la participación del 57% estuvo liderada por los mercados del norte** que están conformados por (Tijuana, Juárez, Reynosa, Saltillo y Monterrey) seguidos con un 20% con los mercados del Bajío (San Luis, Querétaro, Aguascalientes y Guanajuato), el 18% de la demanda lo obtuvo Ciudad de México y Guadalajara con el 5%.



Fuente: Solili

El nearshoring también ha aportado a un mayor requerimiento de espacios para manufactura, sobre todo en el norte del país, así como de la expansión de empresas 3PL en la Ciudad de México y áreas circundantes. Por otro lado, se ha reportado la inversión de empresas chinas en Monterrey que se prevé perdure durante el 2023. **Además, el anuncio de nuevas plantas para producir vehículos eléctricos generará otra fuerte demanda de espacios industriales y logísticos.** Por último, desarrolladores industriales han optado por expandir sus portafolios dentro de mercados institucionales, como el caso de Fibras, iniciando la construcción de proyectos especulativos en mercados desarrollados.

Los precios de renta mantienen la tendencia al alza ya que continúa el incremento de los precios de construcción, en parte por los costos adicionales que deben afrontar los desarrolladores industriales en materia de infraestructura para garantizar la dotación eléctrica y el suministro de agua, así como a la apreciación del tipo de cambio. **El fortalecimiento del peso mexicano respecto al dólar ha provocado un incremento anual del 15% en los precios de renta dolarizados, puesto que los precios que se comercializan en pesos mexicanos son ahora más altos para quien firme contratos en esta moneda.**

Este reporte puede contener ciertas referencias respecto al desempeño del fondo de inversión, las cuales se deben considerar como estimadas. Este reporte refleja sólo las cifras de cierre y las estimaciones de retornos sobre la inversión se basan en supuestos e información disponible en un momento determinado, por lo que todo lo anterior estará sujeto a eventos futuros, riesgos e imponderables, los cuales podrían modificar los resultados expuestos.

Este reporte no pretende contener toda la información que un inversionista pueda requerir para tomar una decisión de inversión o desinversión. Para tomar una decisión los inversionistas deben realizar de manera enunciativa más no limitativa su propio análisis financiero, incluyendo los méritos y los riesgos de cada inversión. Los inversionistas no deberán interpretar nada de lo establecido en este documento como asesoría legal, fiscal, financiera, de inversión, contable o regulatoria de ninguna especie.

El Administrador que emite este reporte no asume ni asumirá ningún tipo de responsabilidad por las decisiones realizadas por los socios, tenedores o inversionistas con respecto a los resultados contenidos en el presente documento. Adicionalmente, nuestro trabajo no deberá ser entendido como, ni implica, una recomendación de nuestra parte para llevar a cabo alguna operación o transacción bajo dichos parámetros.

Para más información sobre nuestros Programas de Inversión, favor de contactarnos:

Contacto: Marisol Chávez

Directora Portafolio de Inversión Inmobiliario MX

Email: mchavez@deltack.mx | T.MX (81) 1253 9450

Contacto: Roberto Oropeza

Gerente de Inversiones

Email: roropeza@deltack.mx | T.MX (81) 1253 9450