



Eventos Relevantes 2023

JUL-23

Se concreta operación de compraventa, primer arrendamiento y financiamiento del 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, Tamaulipas.

JUL-23

Se lleva a cabo el evento de la primera piedra con presencia de directivos de Grupo Delta, autoridades estatales y municipales; IP-101, nave especulativa de 10,000 m², ubicada en Ramos Arizpe, Coahuila.

JUL-23

Se lleva a cabo la primera distribución a los Inversionistas para el Fondo Deltack18.

AGO-23

Se lleva a cabo el *filing* del sexto y último llamado de capital para el Fondo Deltack18.

SEP-23

Se firma Fideicomiso Maestro y se concreta primer cierre del levantamiento de capital del Fondo 2, en México, Chile, Perú y Colombia. Este monto será destinado al desarrollo del primer proyecto del portafolio industrial en la región norte de México, a través de la sociedad entre Grupo Delta, Larrain Vial y Grupo Patio.



<https://mx.linkedin.com/company/deltack>



<https://deltack.mx/>

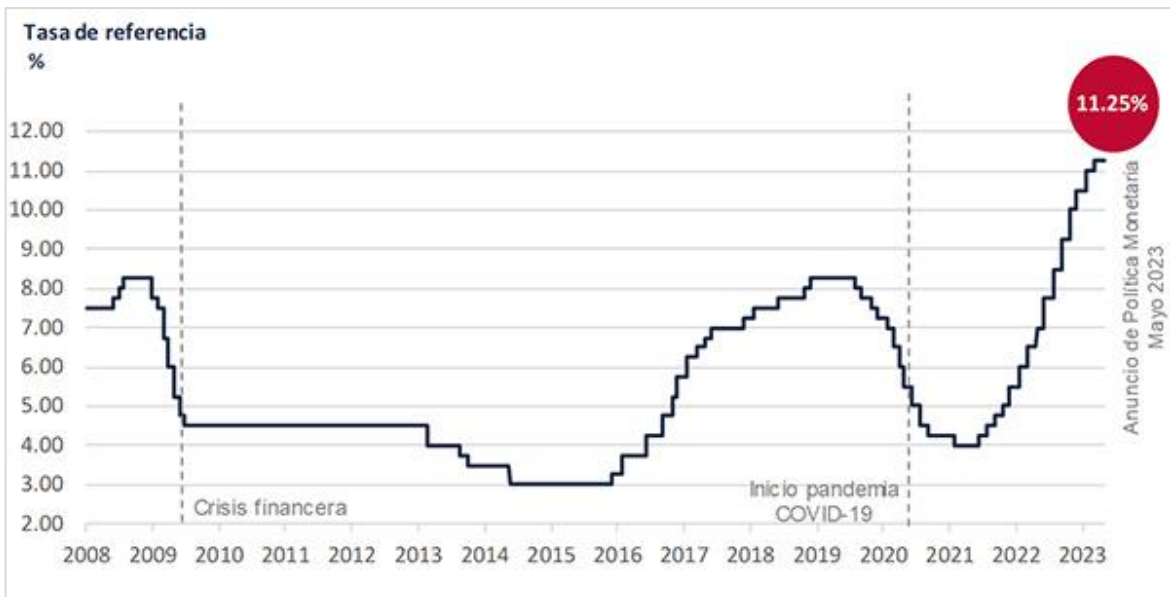
Entorno Económico México Perspectivas Económicas

Las principales narrativas económicas y políticas que marcarán los próximos trimestres en México incluyen la desaceleración del crecimiento del PIB real, la tasa de interés en nivel máximo, la inversión en *nearshoring* y las elecciones generales de 2024.

El Banco de México (Banxico) ha mantenido una tasa de interés elevada en el 11.25%, mientras que la inflación persiste significativamente por encima del objetivo del 3.0%, alcanzando el 4.32% en la primera quincena de noviembre. No obstante, a largo plazo, **la credibilidad de Banxico en relación con sus objetivos de controlar la inflación está jugando un papel fundamental para mantener la estabilidad en el mercado industrial.**

De acuerdo con un informe de *The Organization for Economic Cooperation and Development* sobre México, se prevé que el crecimiento del PIB real alcance el 2.6% en 2023, y una ligera disminución al 2.1% en 2024. Aunque el consumo se verá impulsado por una mejora en el mercado laboral, se verá moderado por la persistente inflación. **La inversión se beneficiará de un funcionamiento más fluido de las cadenas de suministro globales y de la reubicación de actividades manufactureras en México.**

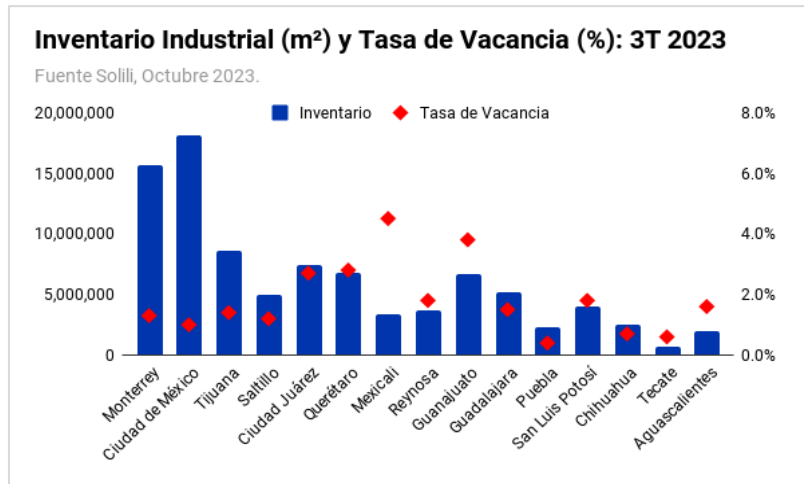
En lo que respecta al tipo de cambio, a mediados de noviembre, se observa a la moneda mexicana, cotizando por debajo de los \$17.50 pesos por dólar, después de que en octubre estuvo cotizando por arriba de los \$18.00 pesos por dólar. En su última reunión en noviembre, el Banco de México, decidió mantener la tasa objetivo en 11.25% por quinta vez consecutiva. Esta decisión, junto con la postura de la Reserva Federal de Estados Unidos, que también optó por mantener sin cambios las tasas de interés de referencia, **crea un mejor entorno para que el tipo de cambio experimente mínimas fluctuaciones durante el resto del año.**



Fuente: Banco de México agosto 2023

Entorno Económico México Sector Industrial

El mercado industrial en México está experimentando un impulso significativo gracias a un cambio estratégico en la dirección comercial, que ahora se enfoca en Latinoamérica debido a su competitividad y tiempos de entrega favorables. Al concluir el 3T23, **México registró una demanda acumulada de 1.0 millón m²**, donde la Ciudad de México y Monterrey continúan siendo motores importantes en el crecimiento y desarrollo del sector, demostrando su atractivo y relevancia en el panorama económico del país y finalizando el trimestre con una absorción bruta de 286 mil y 263 mil m² respectivamente.



Fuente: Solili octubre 2023

Un factor crucial en la economía nacional son las exportaciones, las cuales aumentaron un 3.8% durante el mes de agosto por cuarto mes consecutivo, según los datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Destaca el desempeño del sector automotriz, que experimentó un crecimiento anual del 11% en agosto de 2023. La actividad de construcción a nivel nacional ha alcanzado más de 5.3 millones de m², similar al 2T22. La cantidad de proyectos industriales predomina en la región norte del país con plazas en Monterrey, Saltillo, Tijuana, Juárez y Chihuahua.

Para el cierre del tercer trimestre del 2023 **la tasa de vacancia a nivel nacional ha experimentado una disminución, situándose en un 1.8%, en comparación al 2.1% que reportó el mismo periodo del 2022**. Existen mercados con concentración mayor como son Mexicali, Guanajuato y Querétaro, sin embargo, en Monterrey, Ciudad de México, Guadalajara y Tijuana cuentan con bajos niveles de vacancia debido a que la oferta difícilmente supera los 15,000 m² de construcción. **El precio de renta para el mercado industrial reporta un incremento promedio anual del 20% impulsado por la apreciación del peso sobre el dólar**. Algunos mercados han experimentado incrementos anuales notables en los precios de renta, como Monterrey, Tijuana, Guadalajara y Puebla, con aumentos de hasta el 25% anual. Sin embargo, los mayores incrementos, superiores al 35% anual, se han registrado en Reynosa para finales de septiembre.

No obstante, las problemáticas relacionadas con la infraestructura, tanto en términos eléctricos como hídricos, siguen siendo un reto significativo que incide directo en los plazos de ejecución de nuevos proyectos, retrasando la disponibilidad de las instalaciones industriales, por lo que la resolución de estos desafíos será fundamental para impulsar un crecimiento más sólido y sostenible en este sector de la economía mexicana.

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