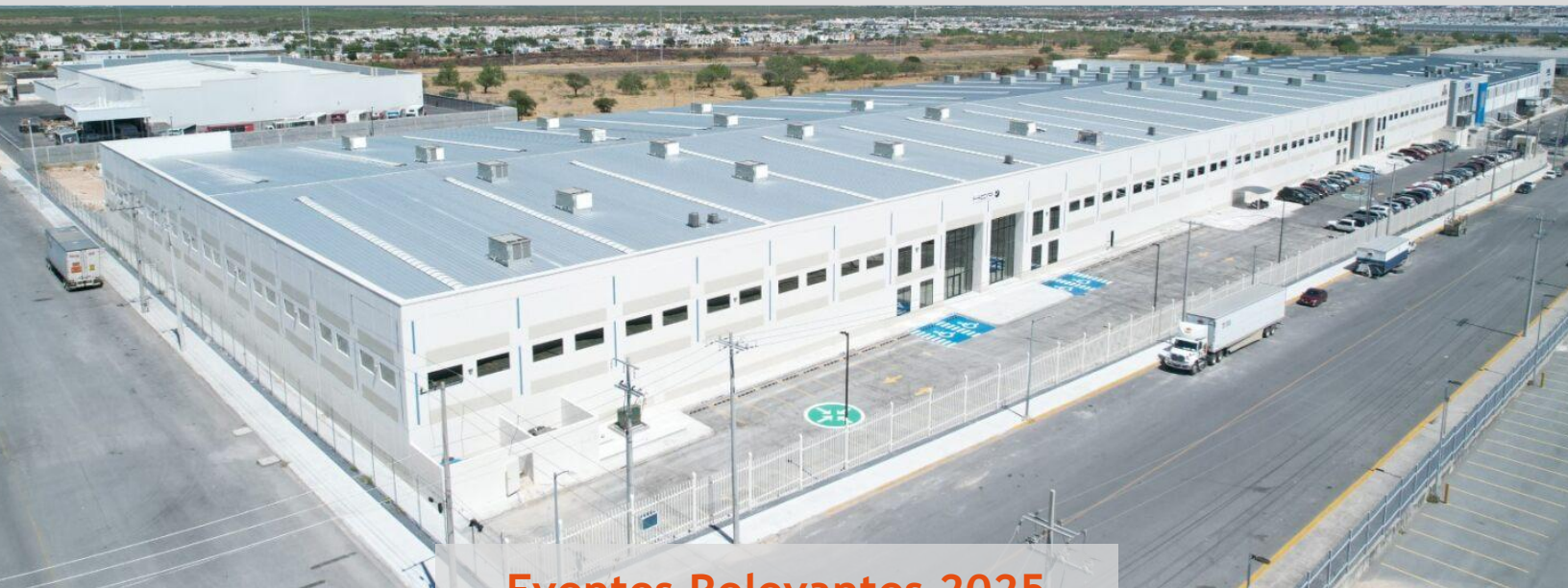




Eventos Relevantes 2025

Enero 2025

Se confirma desinversión por MXN \$30 M; Valle Condesa, ubicado en Juárez, N.L.

Enero 2025

Se firma Fideicomiso del proyecto ROC-TIJ-INS (Insurgentes) con Roca Desarrollos, con un capital de USD \$20M. En proceso de compra de tierra; Deltack Desarrollo Industrial México II.

Enero 2025

Se solicita el séptimo llamado de capital, alcanzando un 85.0% del capital comprometido; Deltack Desarrollo Industrial México II.

Febrero 2025

Se confirma desinversión por MXN \$22 M; Valle Condesa, ubicado en Juárez, N.L.

Marzo 2025

Se emite primer reporte de Oficial de Cumplimiento; Deltack Desarrollo Industrial México II.



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

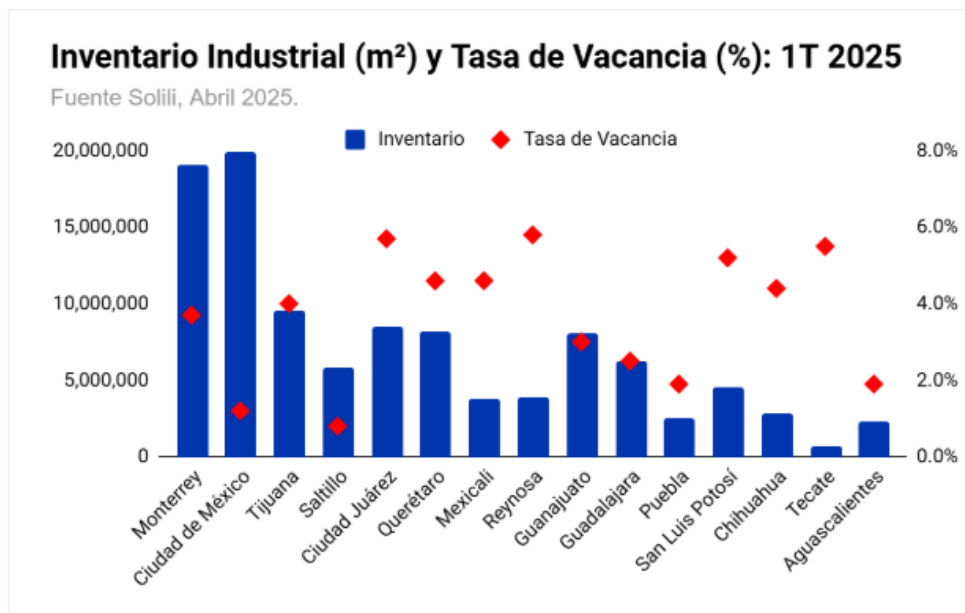


<https://deltack.mx/>

Entorno Económico México Sector Industrial

El 2025 inició con un escenario económico de incertidumbre, donde el principal socio comercial de México, Estados Unidos, mantuvo amenazas constantes referentes a la aplicación de aranceles para las exportaciones tanto mexicanas como de otros países. En este escenario, el mercado inmobiliario industrial en México mostró una menor dinámica que los reportados en periodos anteriores. Mercados fronterizos, como Tijuana y Reynosa, en donde existe una mayor dependencia de empresas estadounidenses, evidenciaron un desempeño menos alentador que otros mercados del país, especialmente los de la región centro, occidente y bajío, que es donde las empresas nacionales cuentan con mayor participación en la demanda.

Al cierre del 1T-2025 el inventario nacional superó los 106 millones de metros cuadrados, un incremento con respecto al trimestre anterior de 1.72%. Con los altos volúmenes de nueva oferta, la vacancia ha incrementado en más de 30 puntos base a nivel nacional, cerrando la tasa de vacancia a nivel nacional en 3.3% equivalente a 3.5 millones de metros cuadrados. **Si bien es cierto que la vacancia de todos los mercados en México, están en niveles sanos, se tienen identificados algunos en donde los volúmenes empiezan a ser robustos y la oferta con la que cuentan es amplia y diversificada, como lo son Reynosa, Ciudad Juárez, Querétaro, San Luis Potosí o Tijuana, mercados que hace un año contaban con limitada oferta de espacios.**

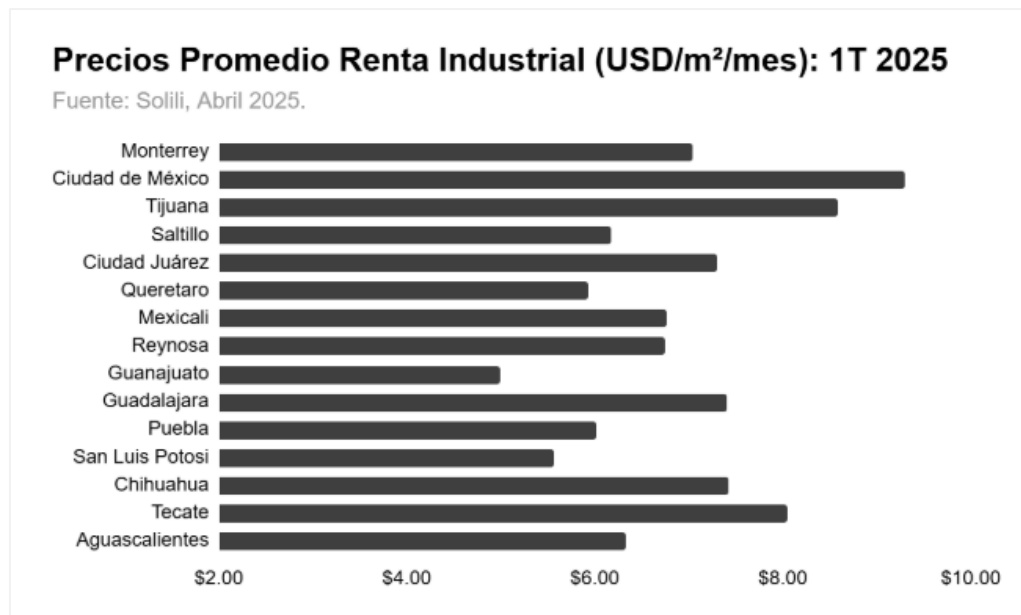


Fuente: Solili Abril 2025

La demanda total tuvo una disminución del 20.0% a nivel nacional si se compara con el mismo periodo del 2024, alcanzando 1.2 millones de m². Está disminución se debió principalmente a la baja en la demanda de espacio industrial en los mercados fronterizos, en donde la situación de los aranceles propuestos por el gobierno de los Estados Unidos ha golpeado de manera directa ante la sincronía que existe en esos mercados con los diferentes clientes del otro lado de la frontera. El mercado que destacó fue Ciudad de México, seguido de Monterrey.

La construcción industrial sigue en crecimiento, cerrando el 1T-2025 en 5.5 millones de m², solo 100 mil metros cuadrados menos que el trimestre pasado. Los mercados con mayor actividad de nuevas naves fueron Monterrey con un total de 17, seguido por Saltillo con 12 y Querétaro con 11. Las propiedades nuevas tienen por característica general que son de grandes dimensiones y en su mayoría destacan los espacios de tipo especulativo.

Por otro lado, el precio de renta industrial a nivel nacional llegó a \$7.00 usd/m², lo que representa un incremento anual del 0.14%. En el último año, los mercados que han experimentado el incremento en precios más pronunciado son Saltillo con el 20.0% (\$6.17usd/m²), seguido de Ciudad de México con el 17.0% (\$9.30 usd/m²), Guadalajara con el 15.0% (\$7.41 usd/m²), Querétaro con el 4.77% (\$5.93 usd/m²) y Aguascalientes con el 11.0% (\$6.33 usd/m²). En contraparte, el mercado que ha crecido a menor velocidad es Ciudad Juárez con solo el 1.0% (\$7.31 usd/m²).



Fuente: Solili Abril 2025

Aunque el tema de los aranceles impuestos por el gobierno de los Estados Unidos ha impactado el mercado inmobiliario industrial de México, parece ser que **la incertidumbre disminuirá en los próximos meses, ya que se están estableciendo condiciones seguras, especialmente para México, lo que puede generar un ambiente de mayor seguridad para los inversionistas del sector industrial**, así como para las empresas internacionales que buscan llegar a suelo mexicano.

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