



Eventos Relevantes 2025

Abril 2025

Se firma contrato de crédito para construcción de nave BTS por un monto de USD \$23.5M (Tramo A) y USD \$4.5M (Tramo B) con un plazo de 5 años; AIIP (nave BTS), ubicado en Chihuahua, Chihuahua, tiene un inicio de arrendamiento proyectado para diciembre 2025.

Abril 2025

Se emiten los dictámenes y presentación de Reporte Anual, Reporte Dictaminado y Jurídico a la BMV; Fondo Deltack18 (CKD).

Junio 2025

Se confirma desinversión por MXN \$10M, la cual forma parte del preferente de Fondo Deltack 18 (CKD); Valle Condesa, ubicado en Juárez, Nuevo, León.

Junio 2025

En proceso de firma MOU con nuevo Socio Desarrollador, con un 25.0% de coinversión para iniciar desarrollo en 3T 2025; ESC, ubicado en Escobedo, Nuevo León.

Junio 2025

Se inicia análisis de sustitución para el representante común del fideicomiso CIBanco; Fondo Deltack 18 (CKD), **así como de los fideicomisos del proyecto;** Deltack Desarrollo Inmobiliario México II.



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



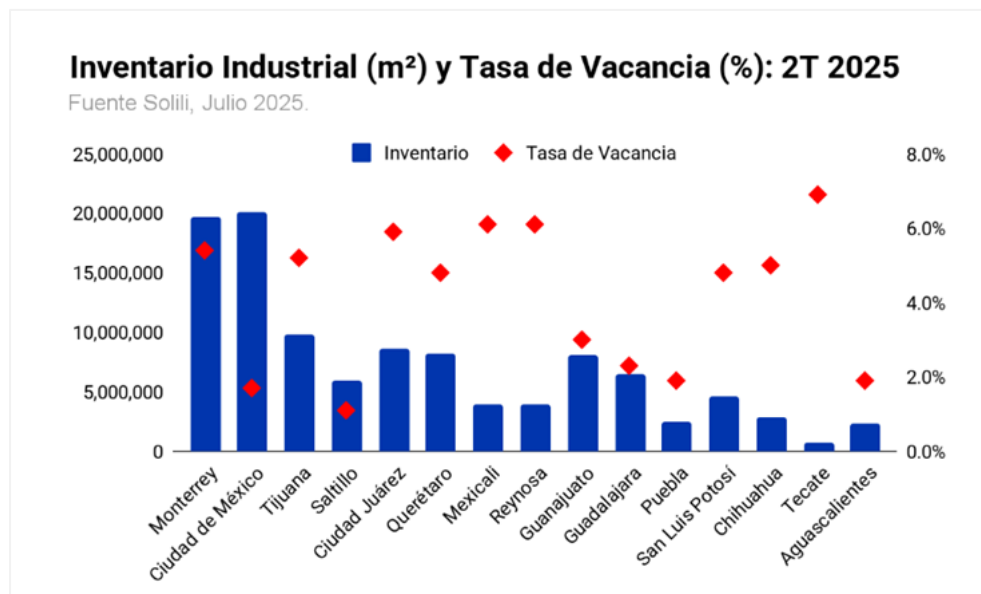
<https://deltack.mx/>

Entorno Económico México

Sector Industrial

Al cierre del segundo trimestre de 2025, el mercado inmobiliario industrial en México continúa mostrando señales de fortaleza estructural, aunque con dinámicas que invitan a una lectura más estratégica. **Si bien la actividad ha moderado su ritmo en algunos segmentos y regiones, el entorno actual representa una etapa de ajuste natural tras años de crecimiento acelerado impulsado por el *nearshoring* y la demanda postpandemia.** La posición geográfica privilegiada de México, sus tratados comerciales y su base manufacturera consolidada, siguen siendo elementos clave para la atracción de inversiones industriales.

El inventario nacional superó los 107.8 millones de m² al 30 de junio del 2025, lo que representa un incremento anual del 6.7%. **Esta expansión de oferta responde a la confianza de los desarrolladores en el potencial del país.** Por otro lado, en el segundo trimestre del año, se ha generado un ligero incremento en la tasa de vacancia, que cerró en 4.0%, aún dentro de niveles saludables a nivel nacional. Algunas plazas como Mexicali, Reynosa, Ciudad Juárez, Tijuana y Monterrey registraron tasas de vacancia por encima del 5.0%, reflejo del dinamismo con que estos mercados han venido creciendo y la necesidad de un periodo de absorción natural de la nueva oferta.



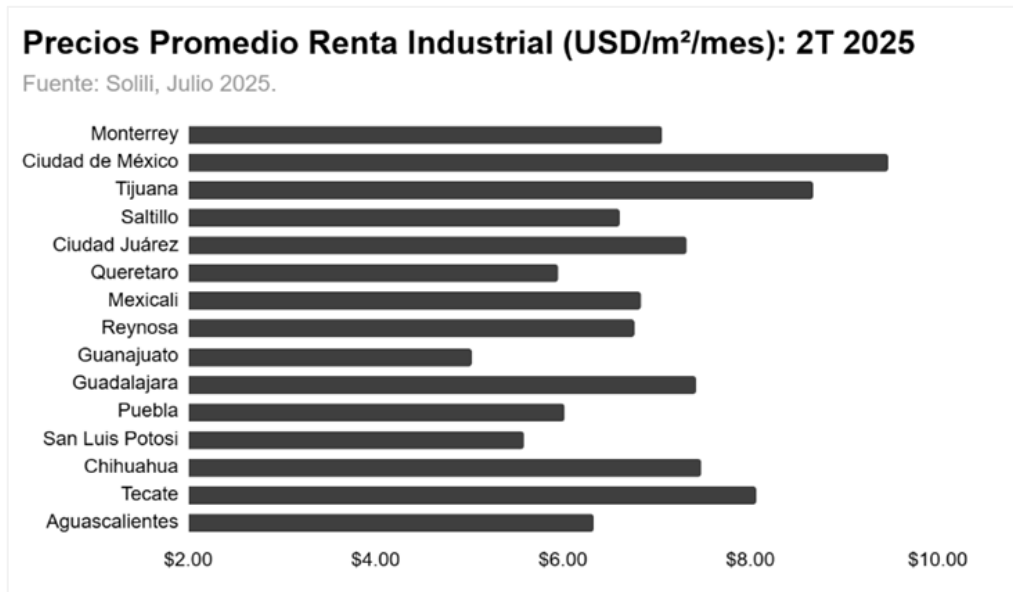
Durante el 2T-2025, la actividad de arrendamiento industrial en México registró un total de 937 mil metros cuadrados, cifra que refleja una pausa en el ritmo de contratación observado en trimestres anteriores. Este volumen representa un ajuste del 28.0% respecto al trimestre anterior y del 37.0% en comparación con el mismo periodo de 2024, lo cual se enmarca dentro de un entorno de mayor cautela por parte de los usuarios ante factores económicos globales y locales.

A pesar de este comportamiento, los principales polos industriales del país siguen mostrando una participación activa en el mercado. Monterrey encabezó el listado con 268 mil m² arrendados, seguido de Guadalajara con 180 mil m², mientras que Saltillo, Ciudad de México y Querétaro reportaron cada uno alrededor de 100 mil m². **Estas cifras confirman que, si bien el volumen general se ha moderado, las regiones con infraestructura consolidada y ventajas estratégicas continúan siendo puntos clave para las operaciones industriales.**

Al cierre del segundo trimestre del año, la construcción industrial en México alcanzó un total de 4.8 millones de metros cuadrados, cifra que representa un ajuste de aproximadamente 700 mil metros cuadrados en comparación con el trimestre previo y el mismo periodo del año anterior. **Este comportamiento refleja una mayor prudencia por parte de los desarrolladores, quienes han optado por una estrategia más cautelosa, especialmente en aquellas plazas donde la absorción de espacios o los niveles de vacancia aún no respaldan nuevas construcciones.**

Monterrey, Ciudad de México, Tijuana y Guadalajara continúan posicionándose como los mercados con mayor dinamismo en términos de actividad industrial. No obstante, como es natural en ciclos de mercado, estas ciudades también han experimentado cierta moderación tras el ritmo acelerado de los últimos años.

En cuanto al comportamiento de las rentas, el precio promedio nacional se ubicó en \$7.16 USD/m², lo que representa un aumento moderado tanto frente al trimestre anterior como al segundo trimestre de 2024. **Este incremento continúa reflejando la solidez de la demanda en ubicaciones clave.** La Ciudad de México lidera el ranking de precios con \$9.47 USD/m², seguida por Tijuana con \$8.67 USD/m², mientras que la región del Bajío, con mercados como Guanajuato y San Luis Potosí, ofrece alternativas más accesibles, con precios entre \$5.00 y \$5.50 USD/m².



Es importante reconocer que el entorno económico global ha llevado a muchas empresas a replantear sus planes de expansión, lo que ha influido en la demanda de nuevos espacios. Asimismo, el *nearshoring*, si bien continúa siendo una tendencia favorable para México, avanza a un ritmo más mesurado respecto a las expectativas iniciales, principalmente debido a los retos estructurales que enfrenta el país.

De cara al segundo semestre de 2025, los analistas coinciden en que el mercado inmobiliario industrial mexicano está en una fase de ajuste y maduración, regresando a niveles de actividad más cercanos a los observados en la etapa prepandemia. **Este proceso puede interpretarse como una oportunidad para consolidar proyectos estratégicos, mejorar la eficiencia operativa y preparar el terreno para una nueva etapa de crecimiento sostenible.**

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