

BOLETIN INFORMATIVO TERCER TRIMESTRE 2025

EVENTOS RELEVANTES 2025



>>> JULIO 2025

- Se firma LOI (*Letter of Intent*) con empresa aeroespacial para rentar el 100.0% de la nave inventario; AIIP (nave 1), ubicada en Chihuahua, Chihuahua.
- Se publica reporte BMV corte 2T-25; Fondo Deltack 18 (CKD).
- Se firma MOU (*Memorandum of Understanding*) con nuevo socio desarrollador, con un 25.0% de coinversión para iniciar desarrollo en 4T del 2025; ESC, ubicado en Escobedo, N.L.

>>> AGOSTO 2025

- Se tuvo reunión con miembros de Comité Técnico para presentación de panorama del fondo; Fondo Deltack18 (CKD).
- Se presentó reporte ILPA corte 2T-25; Deltack Desarrollo Inmobiliario México II.
- Se detona proceso de sustitución de Representante Común; Fondo Deltack 18 (CKD).



>>> SEPTIEMBRE 2025

- Se firma LOI de arrendamiento de nave inventario con cadena de tiendas de conveniencia; El Salto, ubicado en El Salto, Jalisco.
- En proceso de levantamiento de capital para Inversionista "C"; ESC, ubicado en Escobedo, N.L.



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



<https://deltack.mx/>

>>> **Entorno Económico México**
Sector Industrial

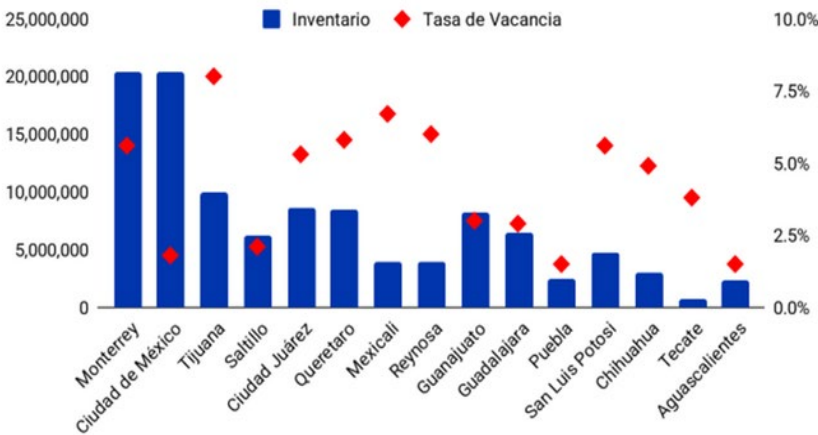
El 3T 2025 ha transcurrido bajo el signo de la cautela económica global, un factor que, si bien modera las expectativas de crecimiento acelerado, reafirma la posición estratégica de México. La economía mexicana ha mostrado una trayectoria de crecimiento moderado. El Producto Interno Bruto se ha mantenido en territorio positivo, aunque con una desaceleración en la actividad industrial en comparación con trimestres anteriores.

La inflación ha continuado su tendencia a la baja, permitiendo que el Banco de México inicie y mantenga un ciclo de recortes de la tasa de referencia. No obstante, las empresas han enfrentado una mezcla entre la fortaleza del peso mexicano y una inversión fija bruta más selectiva, lo que exige una gestión de costos más estricta.

Al cierre del 3T-2025 el inventario nacional terminó con 109 millones de metros cuadrados, un incremento con un ritmo anual del 5.0%. En cuanto al total de nuevas naves, fue de 84 edificaciones, cifra ligeramente inferior a la reportada en el 2T 2025 y al mismo periodo del año anterior. Con volúmenes de nueva oferta elevados, la vacancia industrial a nivel nacional continuó en ascenso y cerró el trimestre con un total de 4.8 millones de metros cuadrados desocupados, 2 millones más que la cifra reportada el mismo trimestre del año anterior. **La tasa de vacancia nacional culminó en 4.4%. Plazas como Tijuana, Mexicali, Reynosa y Juárez son las que hay que mantener en la mira con tasas por encima del 6.0%. En contraparte, los mercados con las tasas de vacancia inferiores al 2.0% son Ciudad de México, Saltillo, Puebla y Aguascalientes.**

Inventario Industrial (m²) y Tasa de Vacancia (%): 3T 2025

Fuente Solili, Octubre 2025.



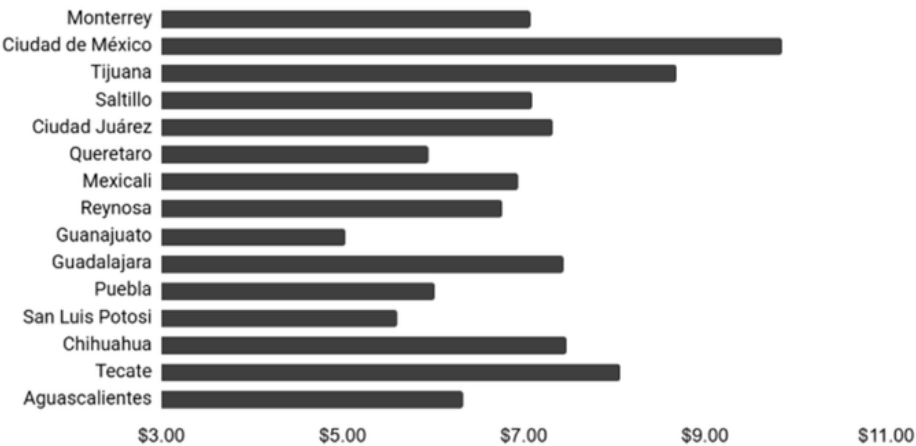
La actividad de arrendamiento, aunque mayor que el trimestre pasado, se encuentra por debajo de lo reportado en el 2024. Se observan absorciones similares a lo que se presentaban en México previo a la pandemia. **En el 3T25, se arrendaron un total de 1.4 millones m², cifra 50.0% mayor a la del trimestre pasado.** Los mercados que más contribuyeron a esta cifra fueron Ciudad de México con 320 mil m², seguido de Monterrey con 311 mil m², Ciudad Juárez con 150 mil m² y Querétaro con 137mil m².

Por otro lado, la actividad de construcción cerró el 3T 2025 con un total de 4.8 millones de metros cuadrados, lo que significó 1.5 millones de metros cuadrados menos a lo reportado el mismo trimestre del año pasado. Las plazas de Monterrey y Ciudad de México en conjunto acaparan el 50.0% de la cifra de construcción a nivel nacional y al mismo tiempo, destacan por volumen Saltillo, Querétaro, Guadalajara y Tijuana, donde los desarrolladores continúan muy activos.

A pesar del crecimiento continuo de la vacancia, el precio promedio de renta a nivel nacional mantuvo el ritmo de crecimiento reportado a lo largo de los últimos cinco años. **El precio de renta industrial a nivel nacional llegó a \$7.27 USD/m², representando un incremento de 50 centavos de dólar respecto al trimestre anterior.** Los precios más altos a nivel nacional los mantuvo la Ciudad de México con \$9.84 USD/m², seguido de Tijuana con \$8.69 USD/m², en contraste, los mercados con los precios más bajos están en la región del Bajío, en Guanajuato y San Luis Potosí, con precios que oscilan entre los \$5.03 y los 5.60 USD/m².

Precios Promedio Renta Industrial (USD/m²/mes): 3T 2025

Fuente: Solili, Octubre 2025.



Es importante considerar que la demanda industrial para el mercado mexicano es actualmente más madura, sofisticada y estratégica. **Si bien la ola de *nearshoring* sigue sólida, se observa una demanda más exigente, con un foco en la calidad de la infraestructura de los parques industriales, la disponibilidad energética y las certificaciones ambientales.** El fenómeno del *nearshoring* enfrenta un periodo de estabilización del crecimiento, con la presencia de retos que deben ser atendidos en los trimestres venideros. Los principales desafíos se concentran en la infraestructura básica y la incertidumbre política y comercial.

De cara a finales de 2025, la incertidumbre geopolítica internacional, las posibles revisiones del T-MEC, junto con la imposición de aranceles comerciales, particularmente en sectores como el acero, generan cautela en la inversión. Si bien la demanda de espacios de alta calidad y sostenibles se mantiene sólida, y el *nearshoring* sigue siendo el motor de largo plazo, la industria debe enfocarse en la sostenibilidad y en la adaptación de la oferta a las necesidades operativas de los nuevos inquilinos.

Fuente General: Solili octubre 2025

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