

BOLETIN INFORMATIVO CUARTO TRIMESTRE 2025

EVENTOS RELEVANTES 2025



>>> OCTUBRE 2025

- Se inicia planeación de Deltack Desarrollo Inmobiliario México III, enfocado en el desarrollo de proyectos industriales en México.

>>> NOVIEMBRE 2025

- Se confirma firma de contrato de arrendamiento con inquilino (tiendas de conveniencia) logrando una estabilización del 100% del portafolio con un GLA total de 69,000m² en El Salto y Reynosa; El Salto, ubicado en El Salto, Jal.



>>> DICIEMBRE 2025

- En el Fondo Deltack 18 (CKD), se cuenta con un 84.0% del GLA industrial construido (217,345 m²), del cual el 70.0% se encuentra estabilizado (149,023 m²).
- En el Fondo Deltack Desarrollo Inmobiliario México II, se cuenta con un 12.0% del GLA industrial construido (39,547 m²), del cual el 100.0% se encuentra estabilizado.



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

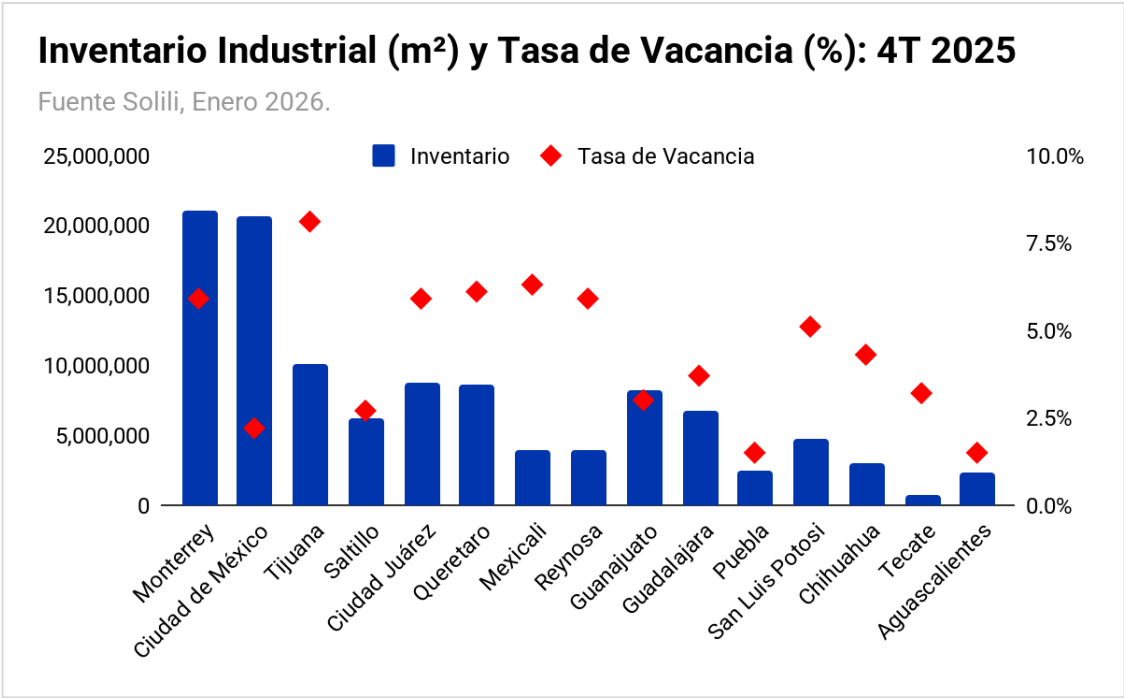


<https://deltack.mx/>

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

Al cierre del 4T 2025, la economía de México se encuentra con un ritmo de crecimiento moderado y con un enfoque cauto en las decisiones de inversión. Esta situación se ha visto reflejada en que las empresas replanteen sus planes de expansión, esto sumado al tema de aranceles donde las empresas están analizando la relocalización de sus procesos. No obstante, **México se mantiene como un destino estratégico para las actividades manufactureras y logísticas, aunque bajo criterios cada vez más selectivos.**

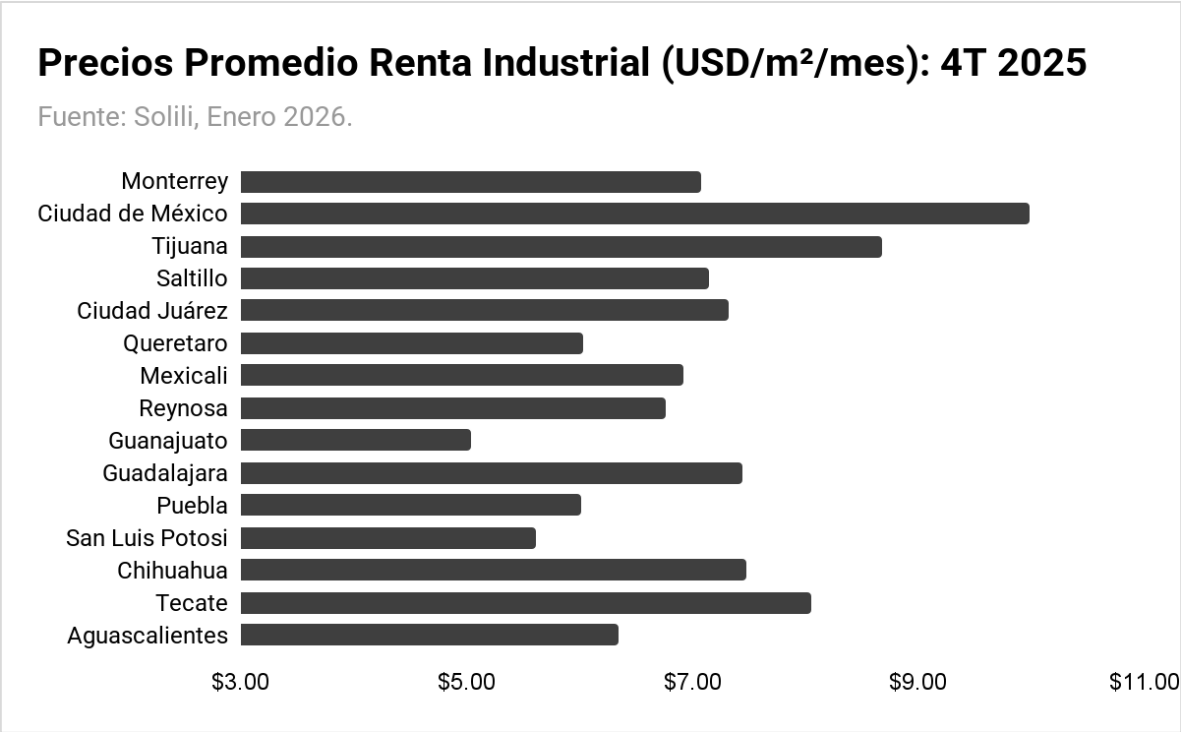
Al cierre del año 2025 el inventario nacional alcanzó los 111 millones de metros cuadrados, un incremento anual del 7.0%. El total de nuevas naves fue de 67 edificaciones, cifra inferior a la reportada en el trimestre anterior por segunda ocasión. La vacancia nacional cerró el año con más de 5 millones de m² disponibles, esto a causa de desocupaciones registradas a lo largo del año, así como de la terminación de nuevas construcciones. **La tasa de vacancia nacional culminó en 4.6% considerándose aún en términos generales saludables.** Plazas como Tijuana (8.1%), Mexicali (6.2%) y Querétaro (6.1%) 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, Puebla y Aguascalientes.



La demanda trimestral cerró con 1.7 millones de m² a nivel nacional, que representa un incremento del 37.0% en comparación con el trimestre anterior. La demanda anual del año 2025 alcanzó 5.4 millones de m², reflejando una contracción anual del 13.0% comparada con el año pasado. Lo anterior, muestra el ajuste del ritmo de inversiones industriales.

Las inversiones industriales realizadas durante el 4T 2025 se concentraron en la Ciudad de México liderando la actividad al concentrar el 35.0% de la superficie ocupada, seguida por Monterrey con el 15.0% y Guadalajara con el 9.0% del total.

El precio de renta industrial a nivel nacional cerró el año en \$7.34 USD/m², lo que representa un incremento anual del 5.0%. Los precios más altos a nivel nacional los mantuvo la Ciudad de México con \$9.98 USD/m², seguido de Tijuana con \$8.68 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 \$5.05 y los 5.62 USD/m².



De cara a 2026, el entorno apunta a una etapa de mayor equilibrio, donde la demanda estará estrechamente ligada a la calidad de los proyectos, su ubicación estratégica y la capacidad de atender requerimientos operativos cada vez más específicos. Si bien el ritmo de construcción se ha desacelerado, **la demanda continúa sólida y el sector mantiene expectativas favorables para el año entrante**, en un contexto que exigirá planeación cuidadosa y una oferta cada vez más alineada a las nuevas condiciones del mercado.

Fuente General: Solili enero 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