RMA
INMOBILIARIA



1 **Nuestros diferenciadores**
Seguridad, administración y renta garantizada

2 **Spartek II y III**
Oferta del parque

3 **SPH Norponiente**
Oferta del parque

4 **Acupark II**
Oferta del parque

5 **Acupark III**
Fideicomiso, pool de inversión

RMA
INMOBILIARIA

NUESTRA TRAYECTORIA

2007



OMEGAPARK

7 naves

2009



SITAPARK

9 naves

2014



ACTITEK

18 naves

2017



ACUPARK

16 naves

2020



SPARTEK I

60 naves

2021



SPARTEK II

62 naves

2022



ACUAPARK II

76 naves

2023



SPARTEK III

30 naves



ACUPARK III

54 naves



INVERSIÓN SPH USA

9 FLEX SPACE

2024



NORPONIENTE

110 naves

2026

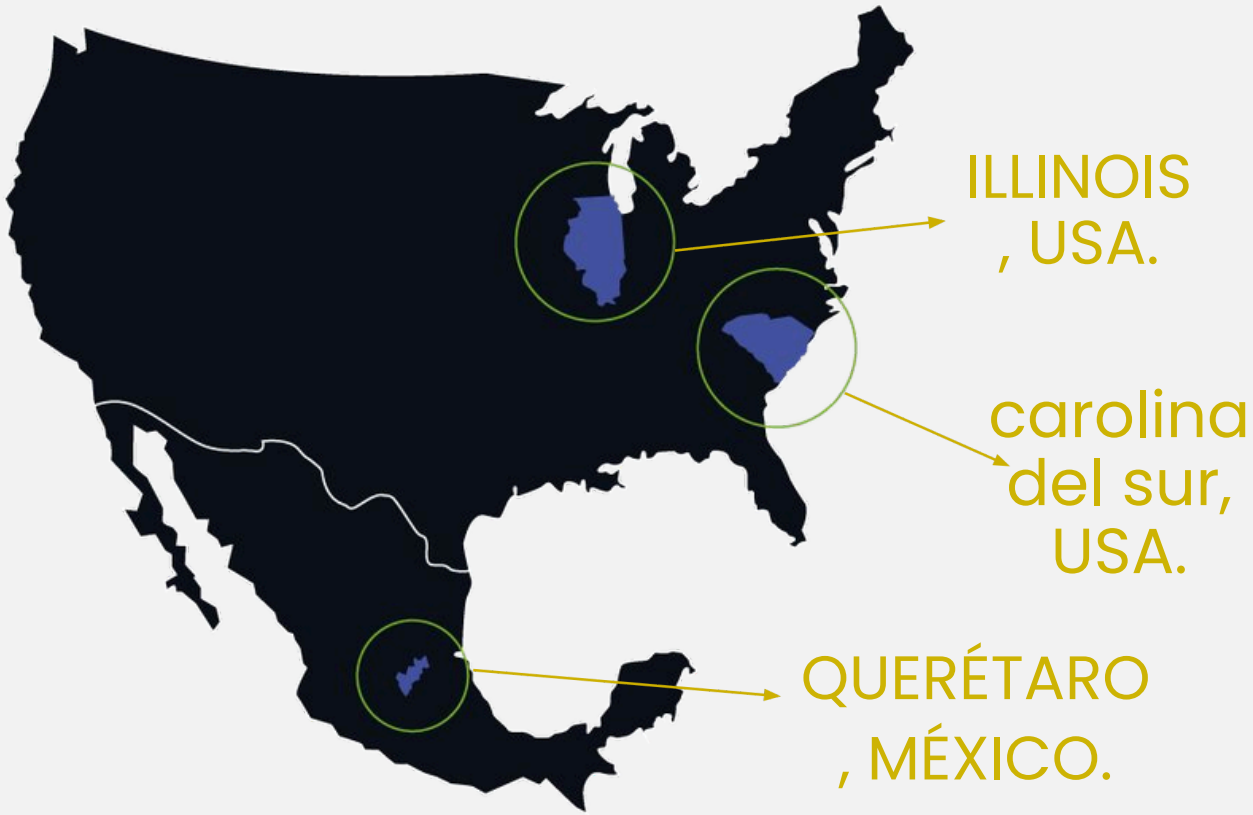


STA. CATARINA

83 naves

NÚMERO TOTAL DE NAVES: 534

NUESTROS NÚMEROS Y PROYECTOS



RMA
INMOBILIARIA

12 PROYECTOS INDUSTRIALES NOS RESPALDAN

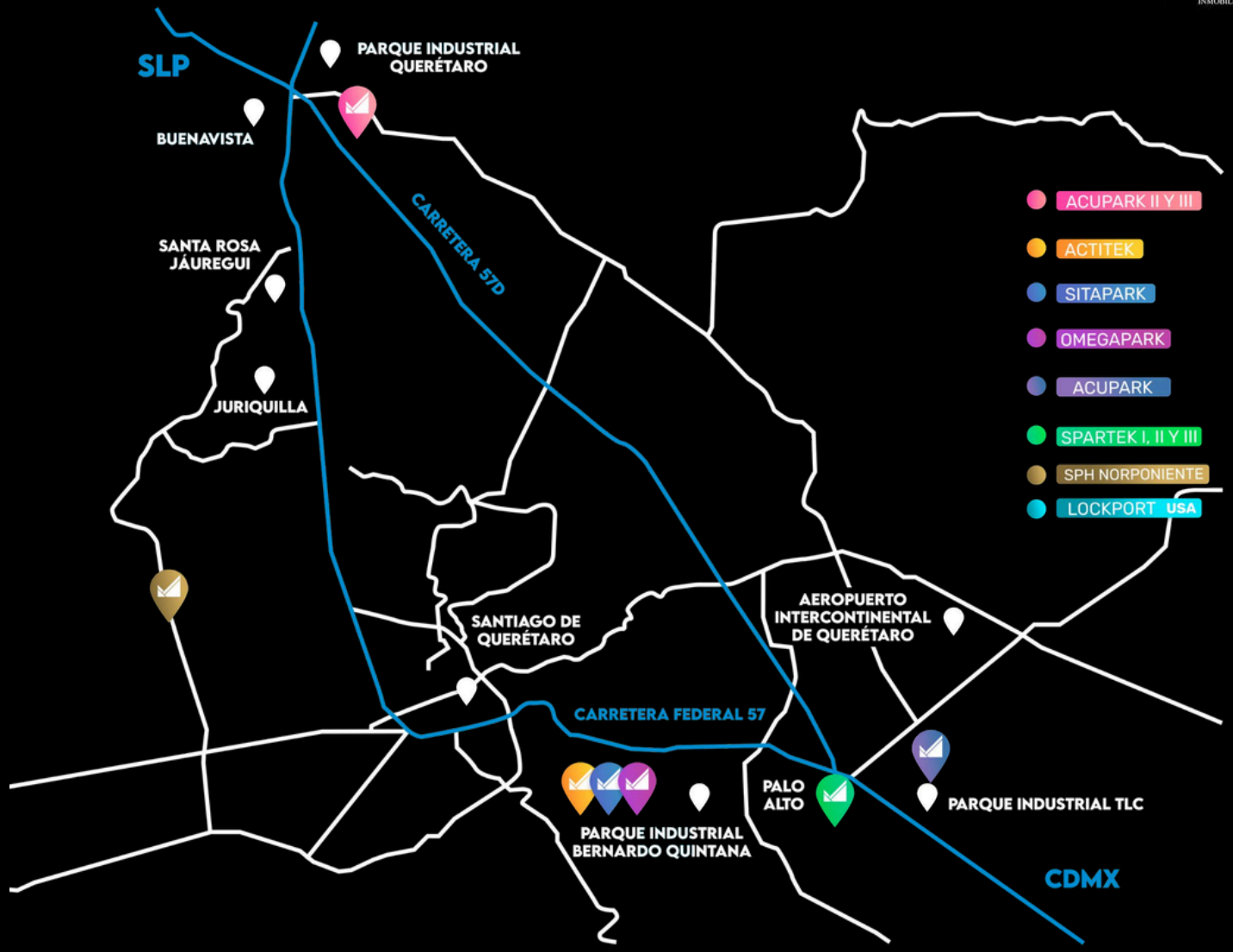
19 AÑOS DE EXPERIENCIA

MÁS DE

+100,000 M2

ADMINISTRADOS

NUESTROS PARQUES



12 PROYECTOS INDUSTRIALES NOS RESPALDAN

19 AÑOS DE EXPERIENCIA

MÁS DE

100,000m2

ADMINISTRADOS

NUESTRA OFERTA INTEGRAL

1 CONSTRUIR

Construimos y desarrollamos parques industriales, utilizando materiales de primera calidad para garantizar una construcción confiable y duradera.

2 VENDER

A través de una red sólida de asesores inmobiliarios **promovemos nuestros desarrollos** para la venta de nuestros productos.

3 ADMINISTRAR

Administramos nuestros parques y las naves industriales de nuestros inversionistas; desde la búsqueda del inquilino, hasta los servicios de vigilancia, mantenimiento, luz, etc.

4 RENTAR

Promovemos las naves con una red extensa de agentes inmobiliarios y cámaras de comercio, consiguiendo arrendatarios Premium con contratos plurianuales.

PERFIL DE USUARIO FINAL

INDUSTRIA LIGERA

76% CLIENTES INTERNACIONALES

96% TASA DE OCUPACIÓN HISTÓRICA

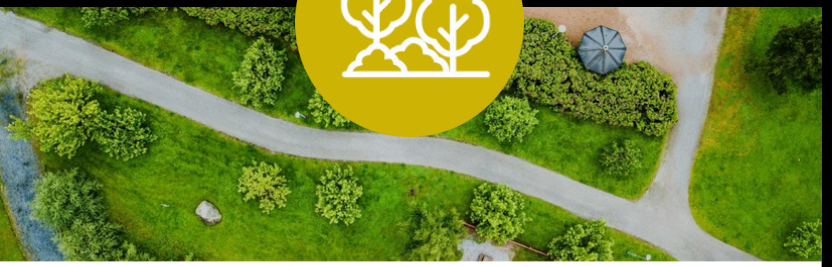
(1) Parques maduros 100% de ocupación

- Producción manufacturera
- Almacenamiento y abasto
- Industria textil
- Comercio al por mayor y por
- menor Grado alimenticio
- Tecnología
- Farmacéutica
- Logística
- Ferreteras
- Robótica
- Aeronáutica
- Automotriz



RMA INMOBILIARIA

COMPROMETIDOS CON EL MEDIO AMBIENTE



ÁREAS VERDES

Áreas verdes distribuidas en todo el parque



ENERGÍA SOLAR MÁS ECONÓMICA

Uso paneles solares para abastecer energía.

Brindamos a nuestros arrendatarios acceso a soluciones de energía solar más eficientes y sostenibles.



RECICLAJE DE RESIDUOS LÍQUIDOS Y SÓLIDOS

Planta tratadora de aguas residuales.

Sistema de identificación de residuos.

SISTEMA DE SEGURIDAD PREMIUM

RMA INMOBILIARIA

- **CIRCUITO CERRADO**
  Grabación en HD 24/7
- **CASETA DE VIGILANCIA**
  Seguridad 24/7
- **ACCESO PEATONAL CON HUELLA DIGITAL**
  Esclusa entrada y salida
- **RECORRIDOS CONTINUOS DE VIGILANCIA**
- **ACCESO CON CÓDIGO QR**
  Para proveedores y visitas
- **ACCESO VEHICULAR**
  Mediante tag
- **PASILLO DE SEGURIDAD**
  3mts de longitud
- **SISTEMA DE FOTOCELDAS**
  Rodea el parque industrial y está conectado al sistema de alarma central











Administración del grupo

SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN

DE LAS NAVES DE **NUESTROS INVERSIONISTAS**

•Búsqueda y selección de arrendatarios triple “A”.
•Firma y renovación de contratos de arrendamiento.
•Cobranza de la renta y los servicios.
•Optimizamos los aumentos anuales de renta.
•Supervisamos el proceso de autorización para la adecuación de la nave
•Protegemos legalmente los contratos de renta.
•Solicitamos a los arrendatarios contar con una Póliza de responsabilidad civil a terceros

DE **NUESTROS PARQUES**

· Mantenimiento, limpieza y coordinación de las áreas comunes.
· Supervisamos los procesos y sistemas de seguridad
· Contamos con certificación de Protección Civil.
· Organizamos sesiones de Networking con nuestros arrendatarios.



SERVICIOS GENERALES

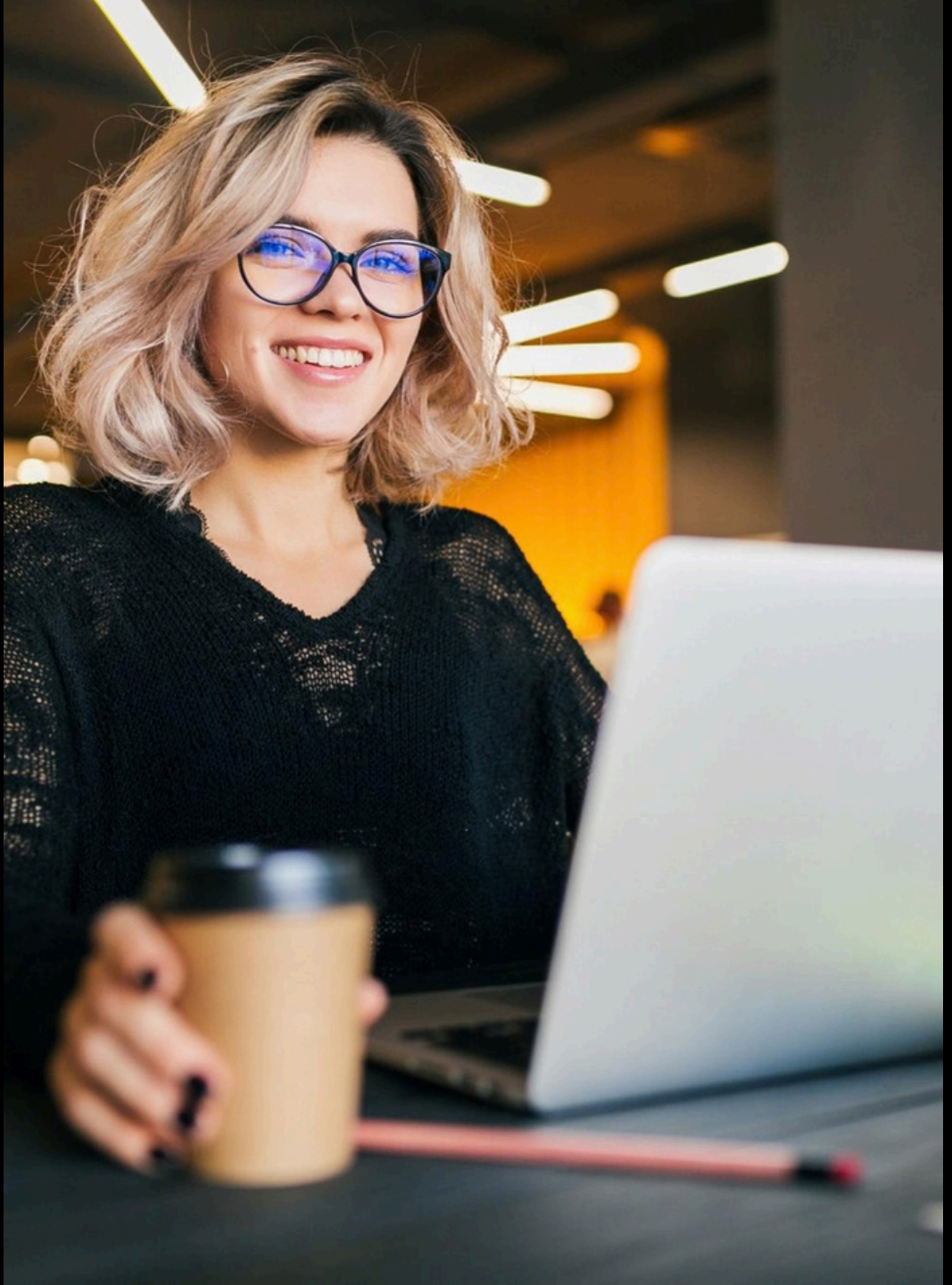


AGUA

FIBRA ÓPTICA

RECOLECCIÓN DE RESIDUOS

ELECTRICIDAD
KVAs disponibles



AMENIDADES DEL business center

(Disponible en SPARTEK, ACUPARK II Y NORPONIENTE)

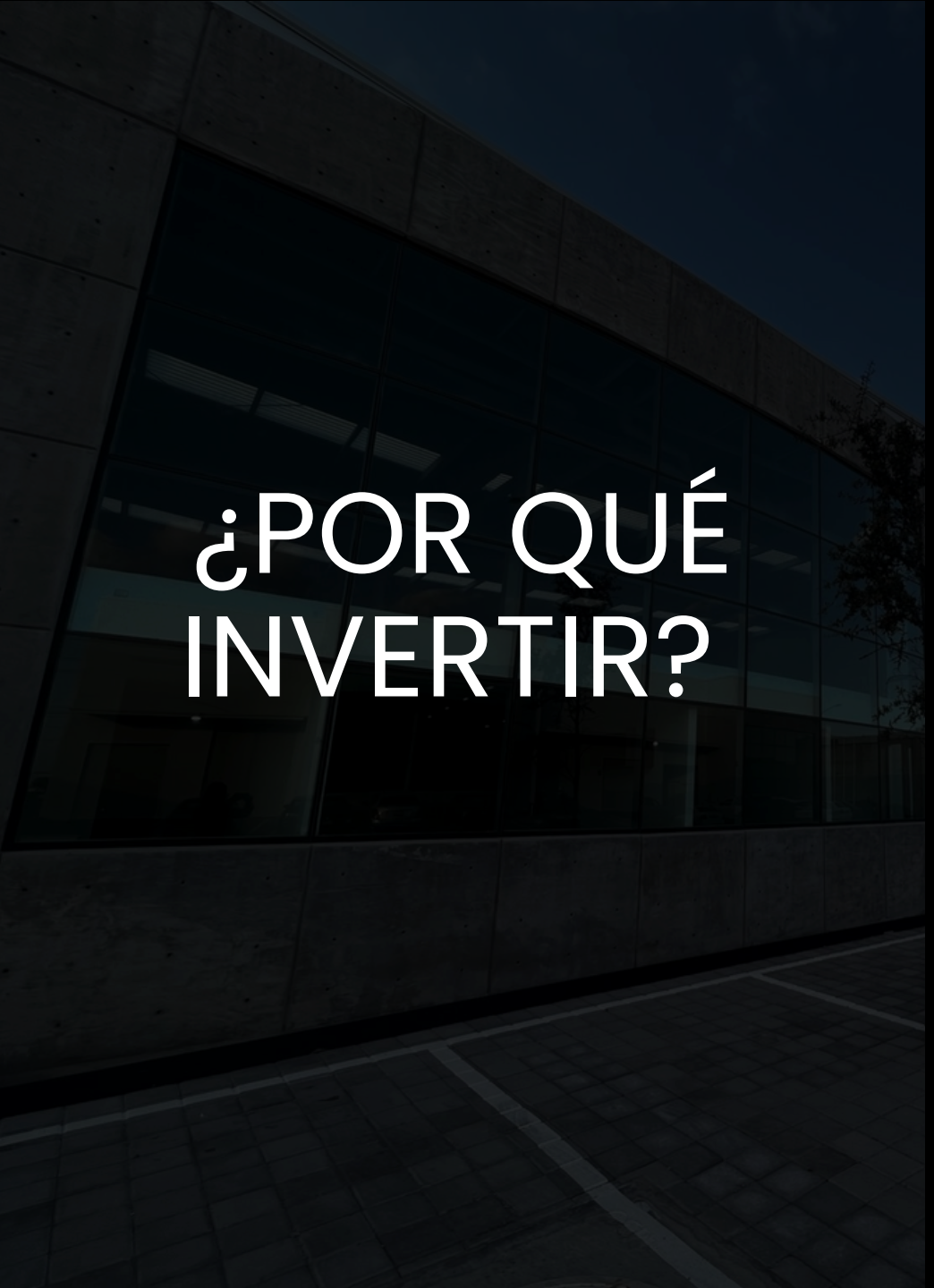
Nuestros espacios de business center crean un ambiente colaborativo único, en el que tendrás la oportunidad de interactuar con otras personas en un ambiente cordial y profesional.

Servicios

· Oficina privada o espacios de trabajo abiertos · Internet de alta velocidad
· Salas de juntas
· Impresión
· Eventos profesionales y sociales

170 m2

(1) Con costo preferencial



¿POR QUÉ INVERTIR?

MODELO ÚNICO EN EL MERCADO DE RENTAS GARANTIZADAS BAJO CONTRATO

17%
rendimiento compuesto

RENDIMIENTO ANUAL POR RENTA GARANTIZADA + **PLUSVALÍA**

RENTAS GARANTIZADAS

1

COMPRA

COMPRA TU NAVE DESDE
$6.4 MILLONES DE PESOS
(MÁS IVA DE CONSTRUCCIÓN)

2

RENTA GARANTIZADA

RECIBE UNA RENTA DESDE
$471,297 K ANUAL
HASTA POR **3** AÑOS

($115POR M2 ENNORPONIENTE- SIN COBRO POR ADMINISTRACIÓN, NI MANTENIMIENTO Y VIGILANCIA)

Valores aproximados

3

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN

AL 4TO AÑO OPCIÓN DE ADMINISTRACIÓN

(SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DEL 15%).

comparativo

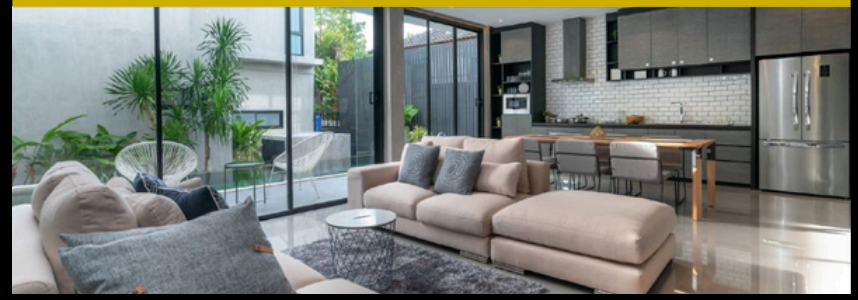
NAVE INDUSTRIAL



RENDIMIENTO ANUAL DE RENTA HASTA EL 8%

· Contratos de arrendamiento de mayor duración, (3 a 7 años promedio)
· En caso de necesidad de desahucio el proceso es menor a 4 meses.
· GRUPO SPH administra el inmueble
· Asesoramiento fiscal

RESIDENCIAL



RENDIMIENTO ANUAL 5%

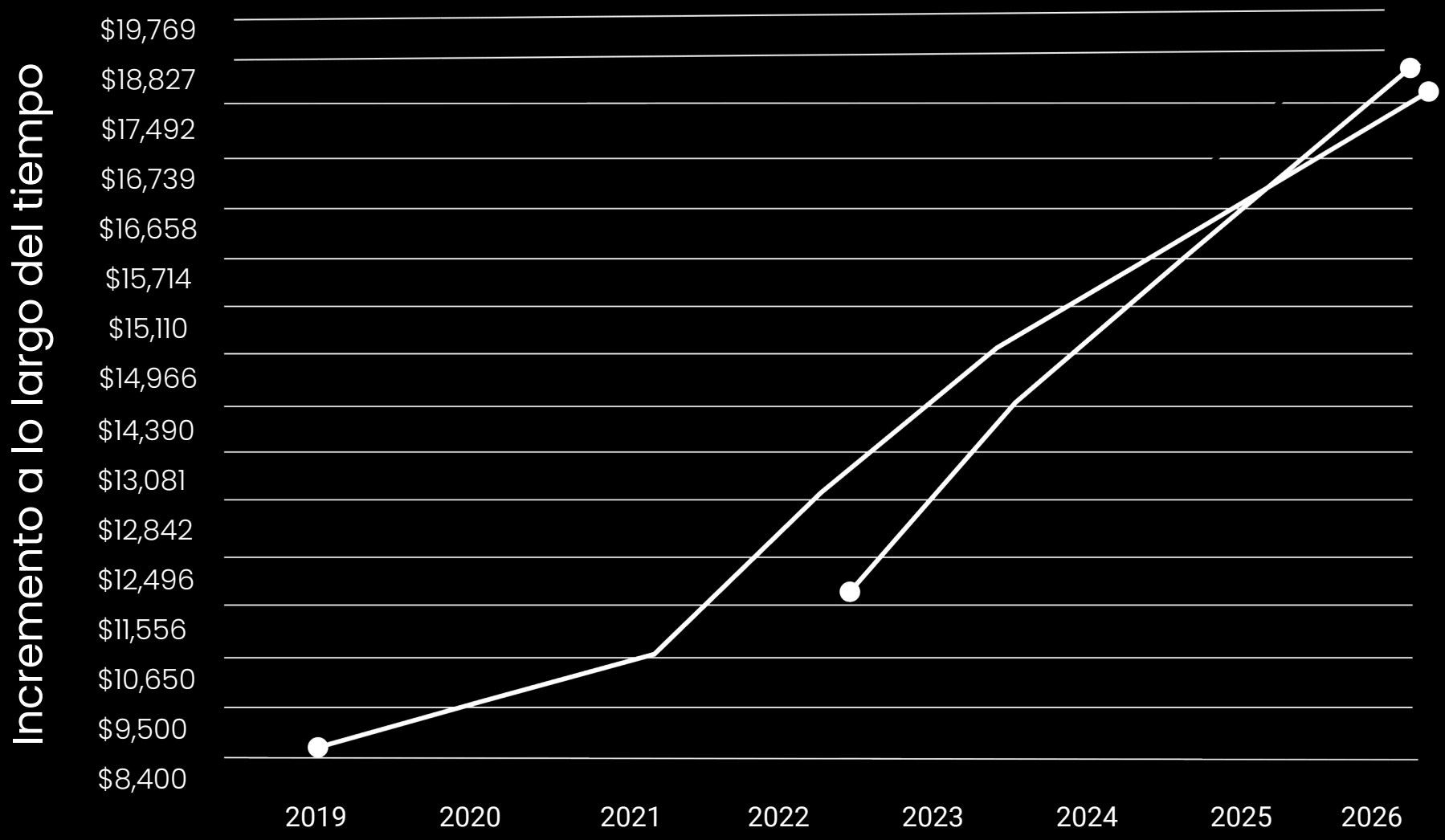
· Contratos de arrendamiento promedio de 1 año
· Proceso de desahucio por incumplimiento de contrato de hasta 2 años
· El propietario administra su inmueble
· Riesgo fiscal por no emitir facturas
· Costo mayor de mantenimiento

% plusvalía anual promedio

18% Spartek

16% Acupark II

13% Norponiente



Datos extraídos de los contratos de venta oficiales de los parques con el tiempo.

NAVES MODULARES

Desde 500 m²

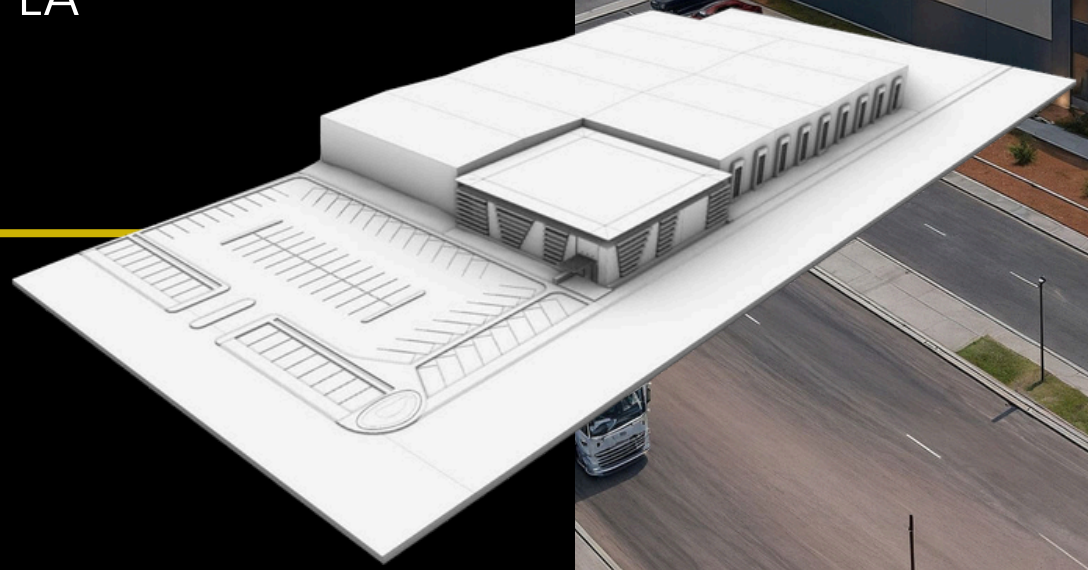
- Contratos multianuales
- Acceso a grandes corporaciones
- Inversión accesible con excelentes beneficios
- Grupo SPH consigue la sociedad con el coarrendador

1. INVERSIONISTA 1
2. MUROS DIVISORIOS DE FÁCIL REMOCIÓN
3. INVERSIONISTA 2



BTS
PROYECTOS ESPECIALES

DESARROLLAMOS PROYECTOS ESPECIALES A LA MEDIDA DE ACUERDO A LAS ESPECIFICACIONES DE LA INDUSTRIA LIGERA.







RMA
INMOBILIARIA

UBICación estratégica

ACCESO A 4 VÍAS IMPORTANTES

- Querétaro
- CDMX
- SLP
- Querétaro aeropuerto

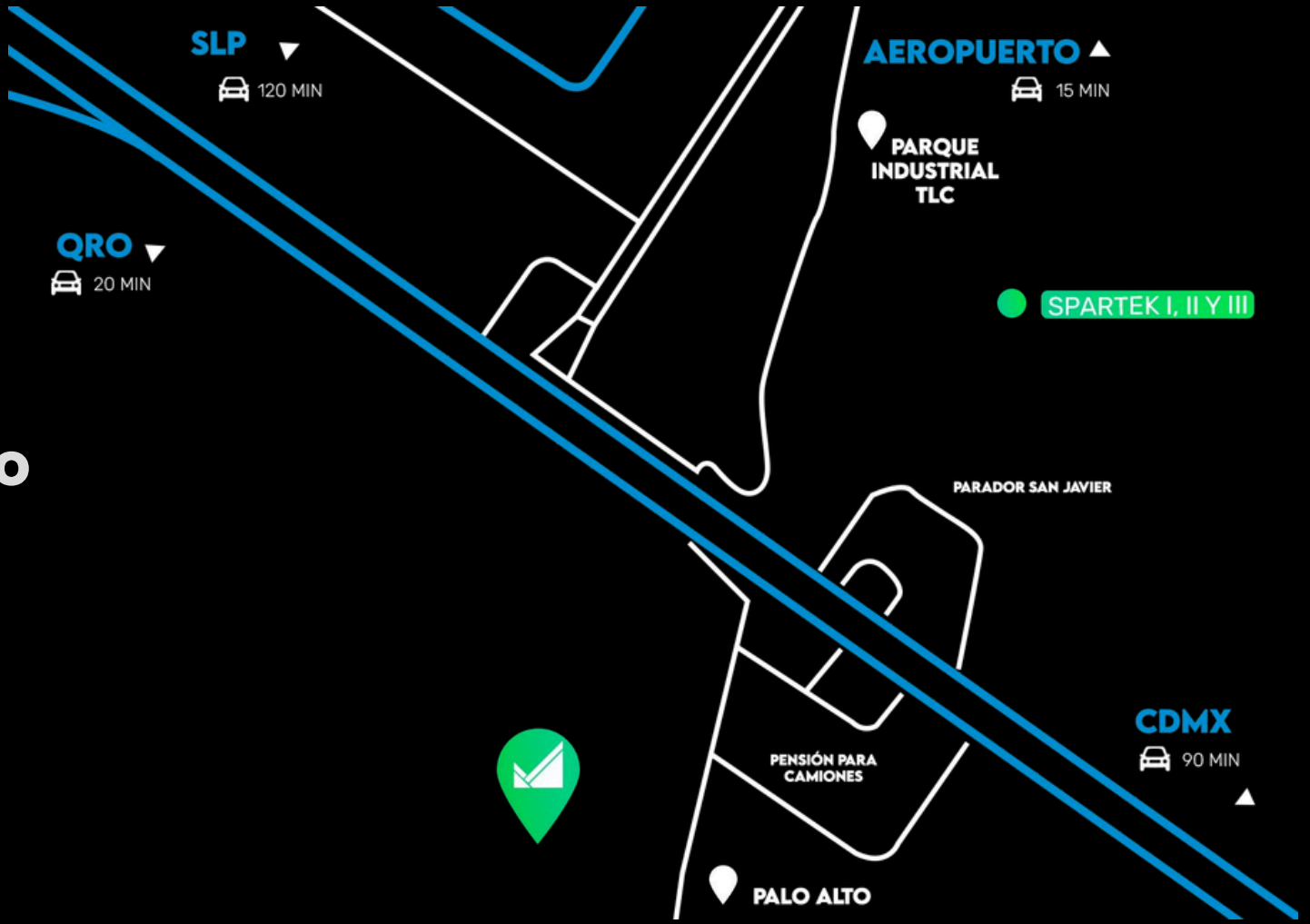
TIEMPOS

Querétaro 20 min

CDMX 90 min

SLP 120min

Aeropuerto 15 min

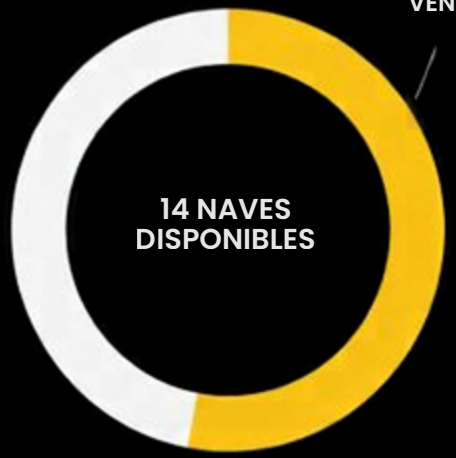


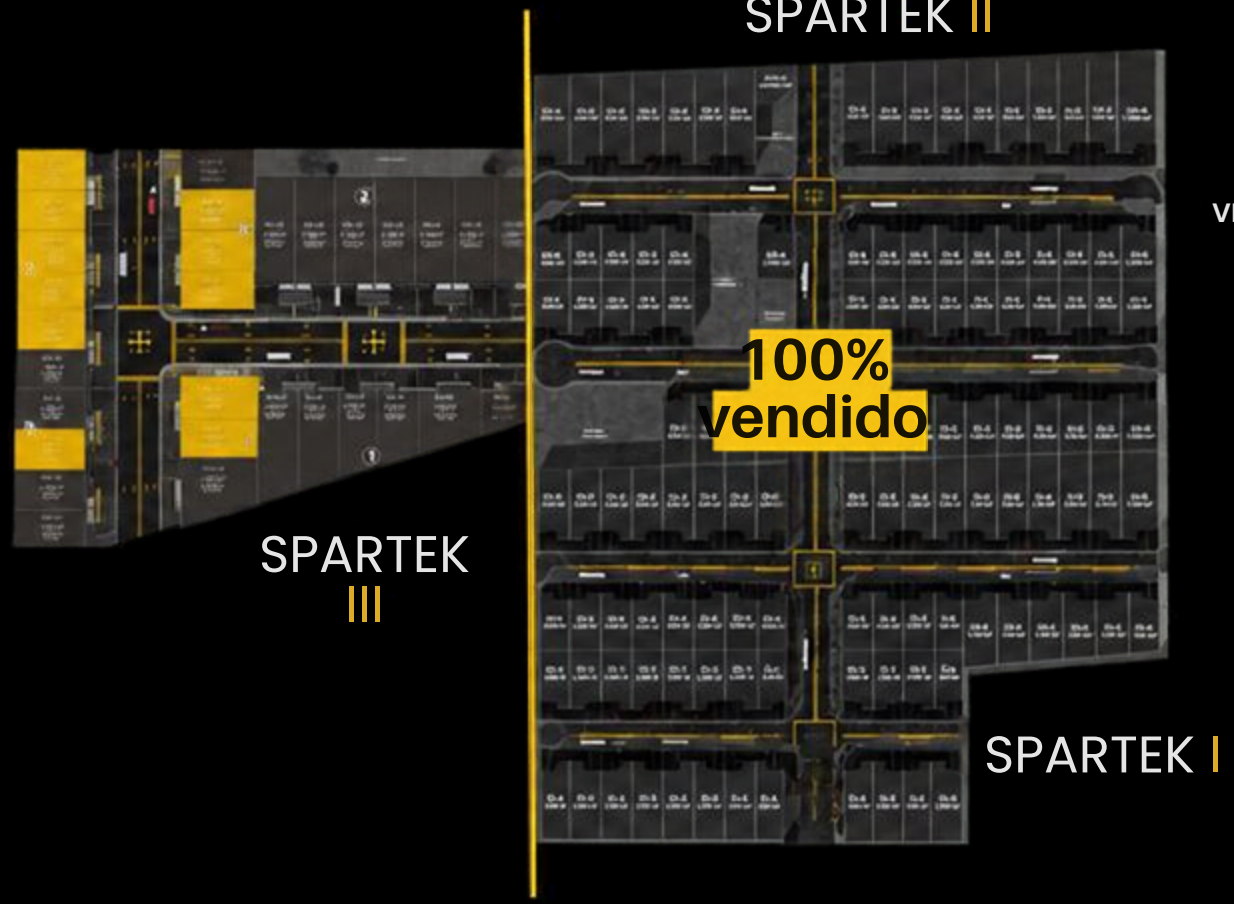
PLANO SPARTEK I – III

SPARTEK III

53% VENDIDO

16 NAVES VENDIDAS





SPARTEK I – II

100% VENDIDO

123 NAVES VENDIDAS



Actualizado al 07/10/2026

SPARTEK II



SPARTEK III

SPARTEK I

ETAPA DE PREVENTA
30 NAVES INDUSTRIALES
NAVES DESDE 450 M2

CARACTERÍSTICAS GENERALES

RMA INMOBILIARIA



1 - Instalación eléctrica 5 KVA's
2 - Iluminación LED
3 - Una rampa y un dock de acceso a la nave 13 t.
4 - Cortina enrollable con 4m de altura

5 - Panel aislante
6 - Piso MR35 con resistencia aproximada de 280 kg/cm2
7 - Altura libre de 7 m
8 - Panel solar (opcional)

9 - Techo de lamina engargolada KR18 cal. 24 / 10% traslúcido
10 - Muros divisorios de fácil remoción para extender el área de la nave a las necesidades de los usuarios

AMENIDADES DENTRO DEL PARQUE

- 15 minutos de **Querétaro**
- Áreas **verdes**
- Comedor
- **Business** center
- **Tienda** de consumo básico
- Cafetería
- **Cancha** de futbol






NORPONIENTE

RMA
INMOBILIARIA



UBICACIÓN ESTRATEGICA

ACCESO A 4 VÍAS IMPORTANTES

- **Querétaro**
- **Celaya**
- **Querétaro Aeropuerto**
- **SLP**

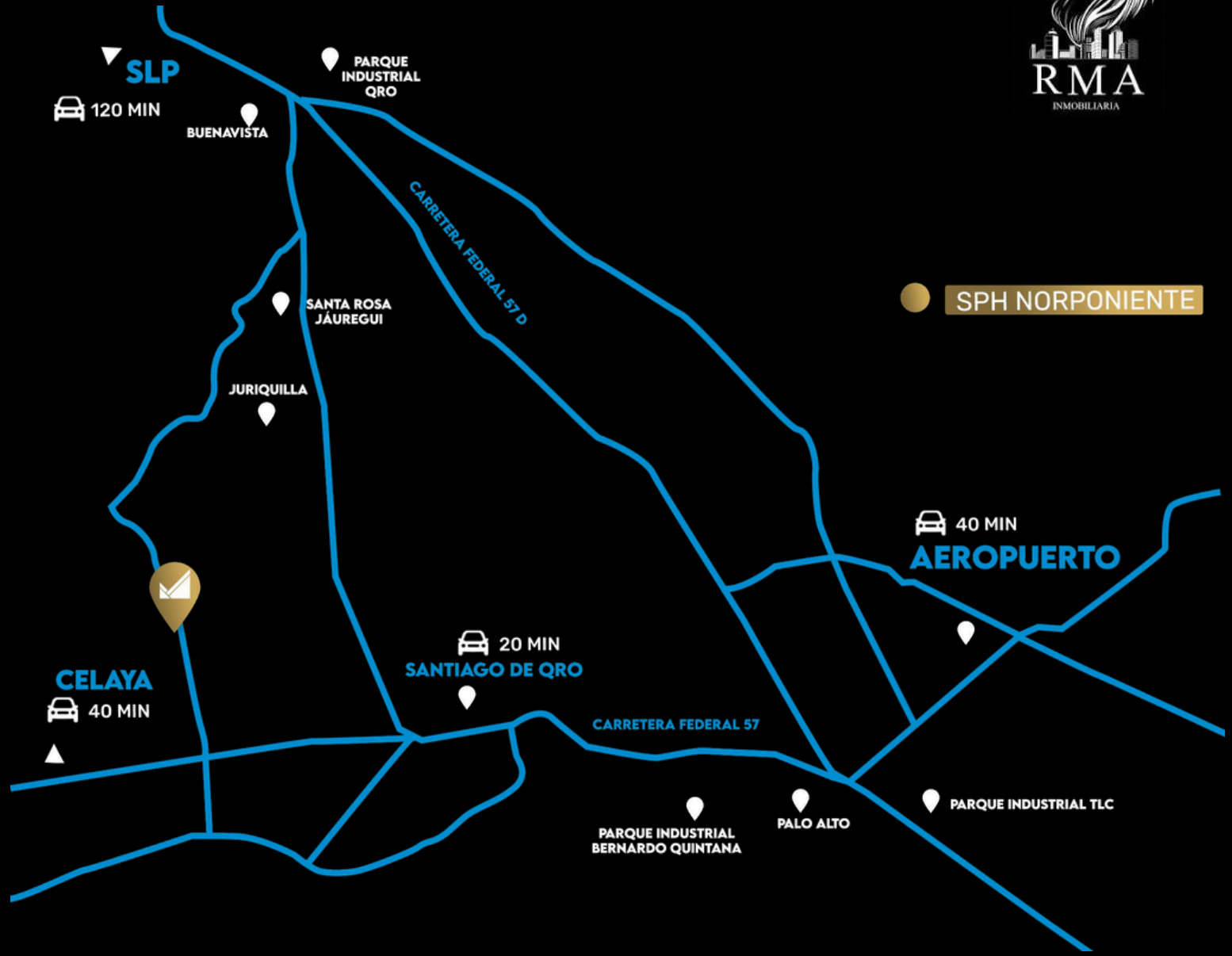
TIEMPOS

Querétaro 20 min

Celaya 40 min

Aeropuerto 40 min

SLP 120min



NAVES MODULARES

De 250 a 7,000 m²

- **Contratos plurianuales**
- **Acceso a grandes corporaciones**
- **Inversión accesible con excelentes beneficios**
- **Administración consigue la sociedad con el coarrendador**

1. INVERSIONISTA 1
2. MUROS DIVISORIOS DE FÁCIL REMOCIÓN
3. INVERSIONISTA 2



RMA
INMOBILIARIA

PLANO
NORPONIENTE



110 NAVES

DESDE **250m²**
HASTA **7,000 m²**

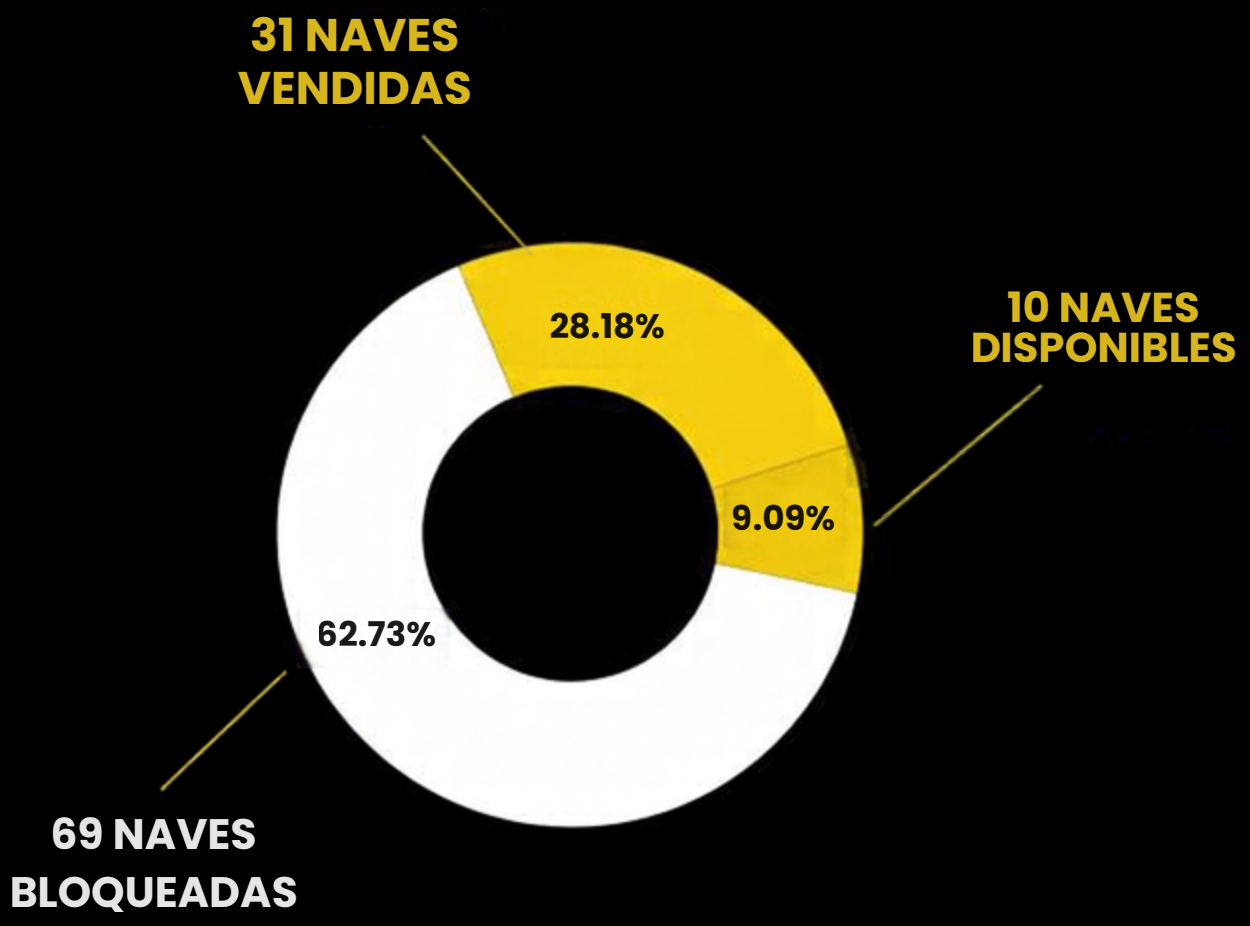
4,500 KVAs
DISPONIBLES EN LA
PRIMER FASE

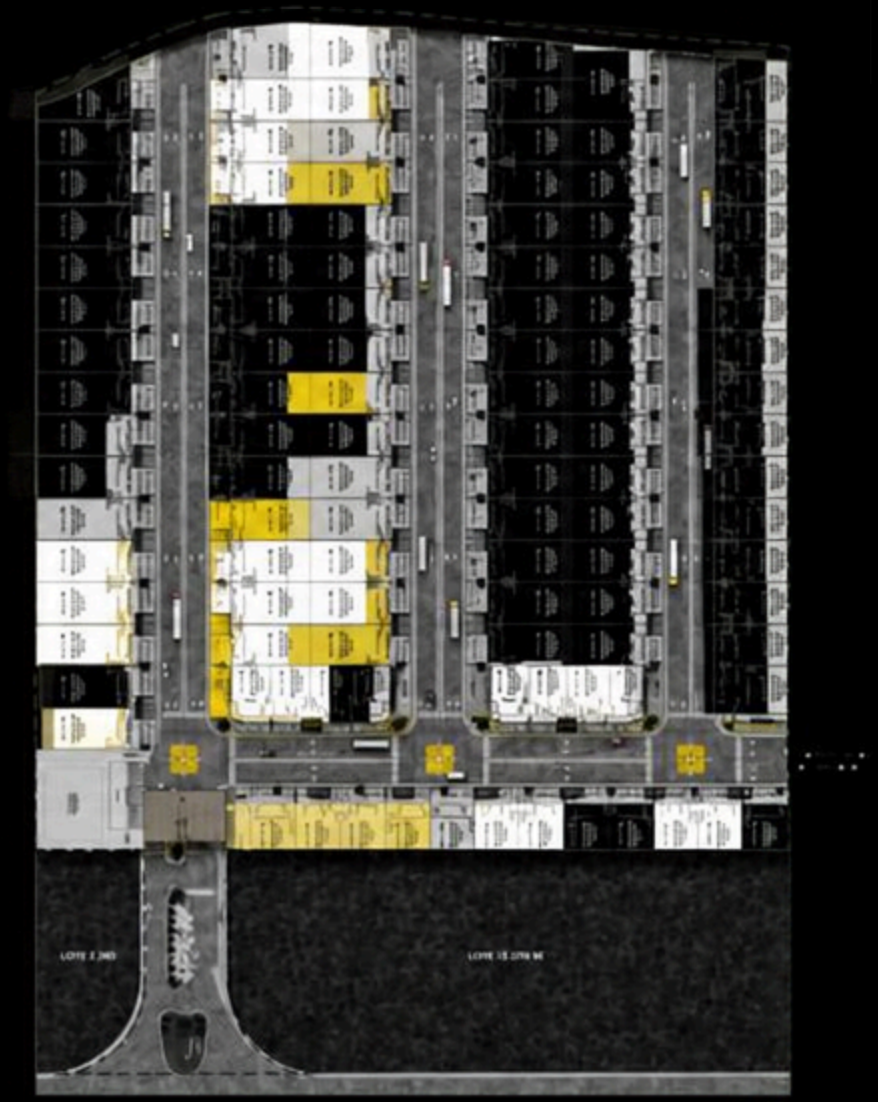
4 TIPOS DE MODELO
DE NAVE

DISEÑO FUNCIONAL
PARA **TRANSPORTE LIGERO**
Y PESADO

TERRENOS INDUSTRIALES
DISPONIBLES

NORPONIENTE





CARACTERÍSTICAS GENERALES



1 - Techo traslúcido para optimizar el uso de luz natural.
2 - Instalación eléctrica a partir de 5 KVA (intensidad a la medida)
3 - Iluminación LED
4 - Rampa y dock de acceso

5 - Panel solar (opcional)
6 - Muros divisorios de fácil remoción para extender el área de la nave a las necesidades de los usuarios
7 - Ventanal con capa térmica
8 - Fachada de panel aislante

9 - Cortina enrollable con 4.5 m de altura
10 - Piso MR35 con resistencia aproximada de 280 kg/cm2

RMA
INMOBILIARIA

AMENIDADES DENTRO **DEL PARQUE**



RMA
INMOBILIARIA

Cafetería

Áreas verdes

Oficinas de Coworking

RMA
INMOBILIARIA

"Espacios que generan valor,
inversiones que trascienden"

ACUPARK II

RMA
INMOBILIARIA



Ubicación estratégica

Querétaro a 32 km

Guanajuato a 117 km

San Luis Potosí a 184 km

Hidalgo a 244 km

Estado de México a 195 km

Ciudad de México a 234 km



CARACTERÍSTICAS GENERALES

RMA INMOBILIARIA



1 - Techo de lamina engargolada KR18 calibre 24 2 - Instalación eléctrica a partir de 5 kVA (intensidad a la medida)
3 - Iluminación LED
4 - Rampa y dock de acceso

5 - Panel solar (opcional)
6 - Muros divisorios de fácil remoción para extender el área de la nave a las necesidades de los usuarios
7 - Ventanal con capa térmica
8 - Fachada de panel aislante

9 - Cortina enrollable con 4m de altura
10 - Piso MR35 con resistencia aproximada de 280 kg/cm2

AMENIDADES DENTRO **DEL PARQUE**



Tienda de Consumo básico

Cafetería

Business Center

Áreas verdes

Acupa rk III

Lista de precios > 550 m2 naves industriales

	FORMA DE PAGO						
	TIPOS DE PAGO	ENGANCHE	PLAZOS	ESCRITURACIÓN	UBICACIÓN	FECHA ENTREGA	NAVE (M2 CONSTRUIDOS)
A1	Contado	95%	N/A	5%	Fasel	5 meses	$14,581
A2	Financiamiento 12 meses	30%	70%	Última mensualidad	Fase 2	12 meses	$15,540
A3	Financiamiento 24 meses	30%	70%	Última mensualidad	Fase 3	24 meses	$17,380
A4	Contado	30%	N/A	5%	Fase1	Inmediata	$15,164

PRECIO POR M2 + IVA

Vigencia a partir del 01 de Mayo de 2024

*Punto de traspaso: El máximo control: suspensión más
*Trajo de la ciudad al centro de tráfico: la pasarela 3kg de políme de plástico 200g

NUEVO PRODUCTO **pool de inversión**

RMA INMOBILIARIA







Pool de inversión donde te vuelves socio de 54 naves industriales **desde $1.5 MDP.**

Proyecto estructurado legalmente bajo un esquema de fideicomiso con banco inmobiliario mexicano para **certeza de los inversionistas.**

Rendimientos garantizados de tu inversión hasta el 31 de Diciembre de 2028.

Ubicación estratégica

Querétaro a 32 km

Guanajuato a 117 km

San Luis Potosí a 184 km

Hidalgo a 244 km

Estado de México a 195 km

Ciudad de México a 234 km





RMA
INMOBILIARIA

ACUPARK II Y III

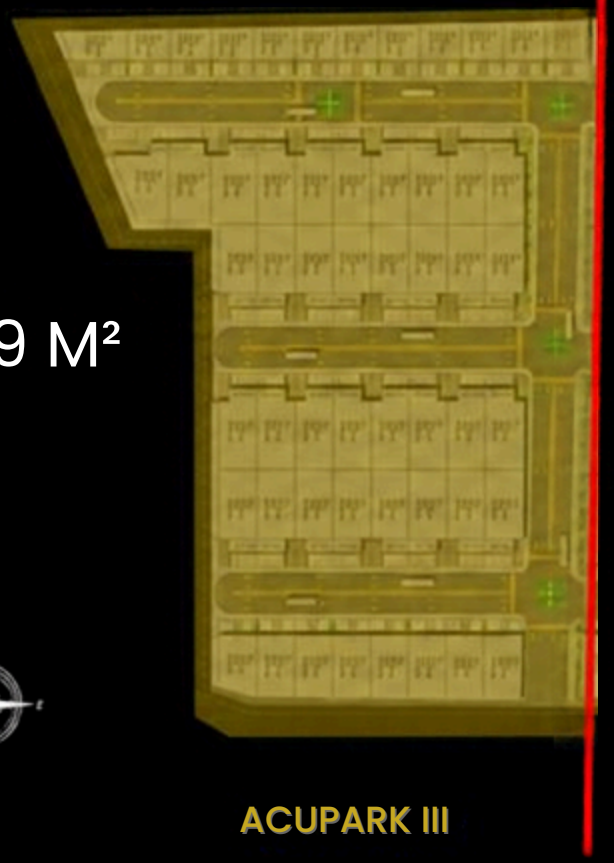
PLANO ACUPARK III

VALOR TOTAL DEL PROYECTO
ACUPARK III
$430,000,000.00

DIMENSIONES DEL PARQUE: 27,575.89 M²

METROS RENTABLES: 22,821.23 M²

NÚMERO DE NAVES: 54



100% vendido

AMENIDADES DE ACUPARK:

Tienda de consumo básico

Business Center

Fideicomiso **Acupark III**

Banco Inmobiliario Mexicano

NOTARIA 67

NOTARÍA PÚBLICA SESENTA Y SIETE QUERÉTARO

Cuenta bancaria Individualizada

Banco Inmobiliario Mexicano

RMA INMOBILIARIA

TERRENO



DERECHOS DE RENTA





PROYECTO, CONSTRUCCIÓN & RENTA

Innovación:
Pago de Rendimientos mediante naves

Durante el proceso de construcción y de estabilización de rentas de **Acupark III** contarás con el **respaldo de Rendimientos Garantizados** como si el inmueble ya estuviera rentado desde el día 1 hasta **Diciembre de 2028 para que tu inversión esté libre de Riesgos.**

NUESTROS INQUILINOS:

FWD · COLORES · SeguriTech Integral Security · TAKAOKAYA MEXICO · STEULER KCH · LINCOLN ELECTRIC · KICO simply innovative · BÖLLHOFF · DEDIENNE AEROSPACE · WALTHER TROWAL · DEUMEX · Mercedes-Benz

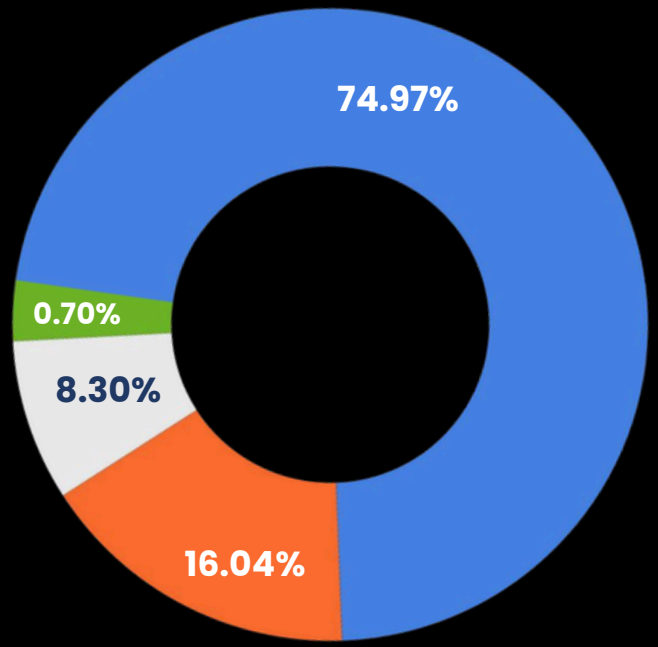






ACUPARK III

$ 322.367 MDP VENDIDO



3 MDP DISPONIBLE

35.680 MDP BLOQUEADO

68.951 MDP GRUPO ADMINISTRADOR

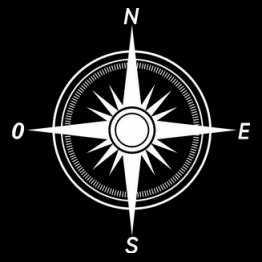




Tabla de rendimientos por monto de inversión

MONTO DE INVERSIÓN	BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4
$1,000,000	7.70%	7.50%	7.30%	7.10%
$1,500,000	8.00%	7.80%	7.60%	7.40%
$2,500,000	8.30%	8.10%	7.90%	7.70%
$ 3,500,000	8.60%	8.40%	8.20%	8.00%
$4,500,000	9.00%	8.70%	8.50%	8.30%

%

El porcentaje de rendimientos es antes de retenciones.

VENDIDO

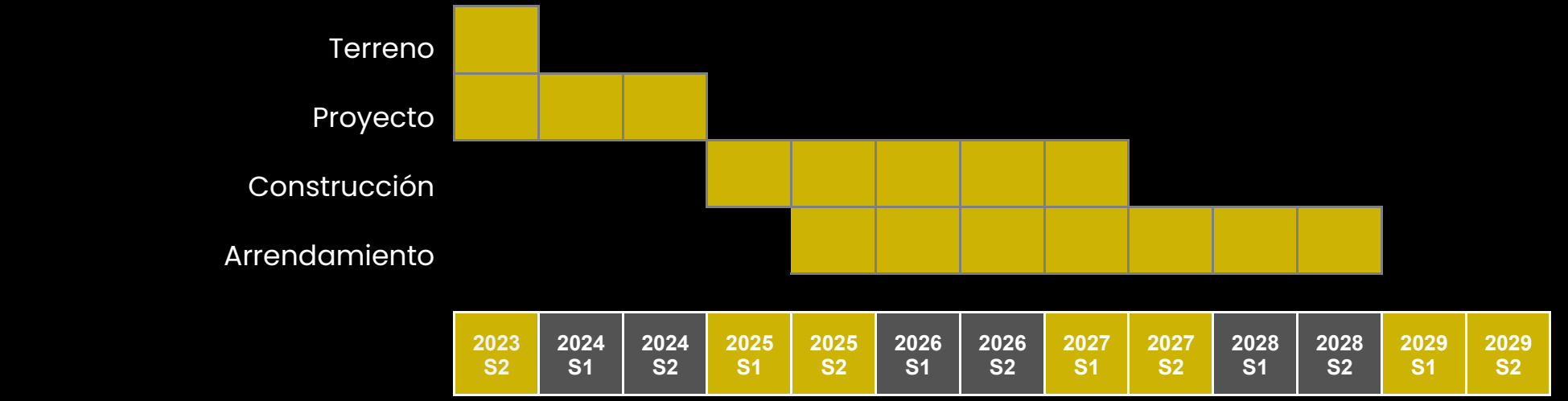
BLOQUEADO

ÚLTIMOS TICKETS

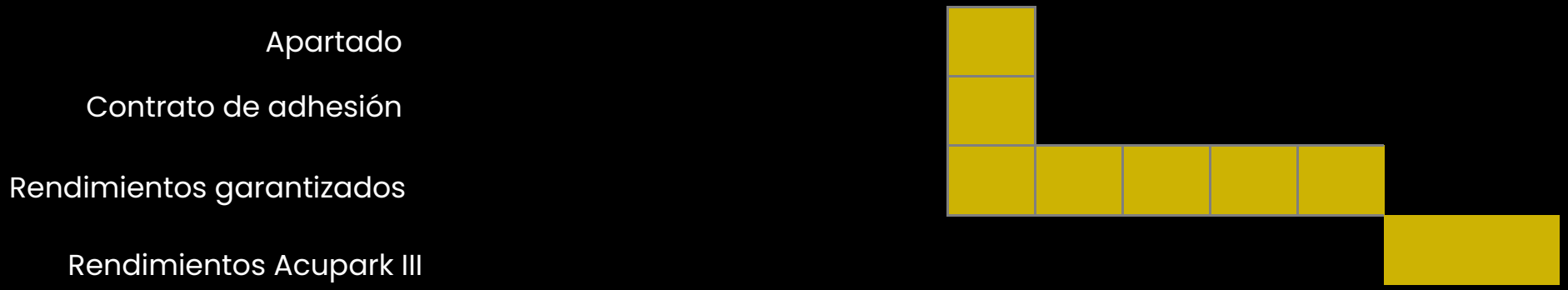
RMA INMOBILIARIA hace del conocimiento de los posibles inversionistas, que los porcentajes de rendimientos establecidos en esta presentación; son estimados conforme al análisis financiero realizado en fecha actual. Dichos porcentajes podrían llegar a variar en el tiempo dependiendo las condiciones económicas del país y del sector inmobiliario a la fecha de recuperación.

Desarrollo del proyecto **Acupark III**

ACUPARK III



Inversionista



Plusvalía de nuestro pool de inversión

PASO 1: INVERSIÓN EN AÑO 1

Inversión Inicial	**$4,500,000.00**		Rendimiento de compra
Rentas anuales	**$391,500.00**	=	**8.7%**

PASO 2: VENTA DE DERECHOS

$$\frac{\$391{,}500.00}{0.07} = \text{CAP de venta}$$

$5,592,857.14

PASO 3: PLUSVALÍA

-	$5,592,857.14	CAP de venta
	$4,500,000.00	Inversión inicial
	$1,092,857.14	= **24.28%**

PASO 4: RENDIMIENTO COMPUESTO

Rentas garantizadas 3 años	+	$1,174,500.00
Plusvalía total		$1,092,857.14
Rendimiento total Rendimiento		**$2,267,357.14**
promedio anual		**16.8%**

RMA INMOBILIARIA hace del conocimiento de los posibles inversionistas, que los porcentajes de rendimientos establecidos en esta presentación; son estimados conforme al análisis financiero realizado en fecha actual. Dichos porcentajes podrían llegar a variar en el tiempo dependiendo las condiciones económicas del país y del sector inmobiliario a la fecha de recuperación.

NAVE INDUSTRIAL VS POOL DE INVERSIÓN

RMA INMOBILIARIA





Escrituración 9%	0%*
Inversión + IVA Rendimiento inversión	Rendimiento sobre neto
Herencia testamentaria	Sin costo Fideicomisario sustituto
Contrato arrendamiento	Rendimientos Mes 1 ⟶ **Años**
Riesgo una propiedad	Mutualizar riesgo 54 naves

NAVE INDUSTRIAL VS POOL DE INVERSIÓN

Propiedad Unidad Privativa	
Inversión	Propiedad
Valor terreno	$ 979.860,00
Construcción	$ 3.713.138,20
IVA	$ 594.102,11
Total Costos	$5.287.100,31
Adquisición	
Escrituración Costo	9%
Escrituración ***valores aproximados**	$ 422.369,84
Monto Inversión	$
Total	5.709.470,24
Rendimiento anual	7,20%
Rendimiento $ anual	$
Rendimiento Real sobre el monto de inversión	337.895,87 5,92%

Fideicomiso Acupark III	
Inversión	Ticket
Aportación	$ 5.287.100,31
IVA	N/A
Total	$ 5.287.100,31
Costos Adquisición	
Honorarios Notariales con IVA ***valores aproximados**	$ 11.600,00
Honorarios BIM con IVA ***valores aproximados**	$ 6.080,00
Monto Inversión Total	$ 5.304.700,31

Rendimiento Garantizado	8,20%
anual Rendimiento $ anual	$
Rendimiento Real sobre el monto de inversión	433.542,22 8,17%

RMA INMOBILIARIA



Ventajas de invertir en nuestro pool de inversión

1 MONTOS DE INVERSIÓN MÁS ACCESIBLES **INVIERTE DESDE $1.5 MDP**

2 DIVERSIFICACIÓN EN UNA MISMA INVERSIÓN **AL INVERTIR UNA VEZ, TE HACES SOCIO DE LAS 54 NAVES**

3 ESTRUCTURA LEGAL SEGURA **A TRAVÉS DEL FIDEICOMISO CON BIM**

4 RENDIMIENTOS GARANTIZADOS DE LARGO PLAZO **RENTAS GARANTIZADAS HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2028 DURANTE LA ESTABILIZACIÓN DEL PROYECTO**

5 AHORRO EN ESCRITURACIÓN Y TRÁMITES: **AHORRO EN TRASLADO DE DOMINIO, INSCRIPCIÓN AL RPP Y HONORARIOS NOTARIALES**

RMA
INMOBILIARIA

Invertir en el presente, **asegura tu mañana**