

QUARTERLY REPORT

The first quarter of 2018 was a difficult one for the Mexican economy. There's a little slowdown in the economic activity mainly because of the uncertainty caused by NAFTA renegotiation and the next presidential elections by July 2018. According to Colliers. "If full scale global trade wars can be avoided and a mutually agreed upon revised NAFTA agreement can be finalized, the Tijuana market, and for Mexico in general the outlook for 2018 will be very bright"

The main data sources for developing this report were DATOZ, AMPIP, SOLILI, INEGI, COLLIERS, NAI, DENU, and SCIAN.

La base de datos de SOLILI, a diferencia de la empresa DATOZ contiene un inventario mayor de naves industriales, aproximadamente 9 millones de pies cuadrados. Esto es debido a que la base de datos de SOLILI contiene una mayor variedad de propiedades, las cuales incluyen construcciones con mayor antigüedad, por ejemplo bodegas que son edificadas con bajos estándares de calidad, por empresas que no están formalmente establecidas. Adicionalmente algunas de estas propiedades están fuera de los parques industriales establecidos y el precio de arrendamiento que ofrecen es significativamente bajo.

Las diferencias fundamentales respecto a las bases de datos antes mencionadas son las siguientes.

1. El inventario total de SOLILI es de 887 propiedades

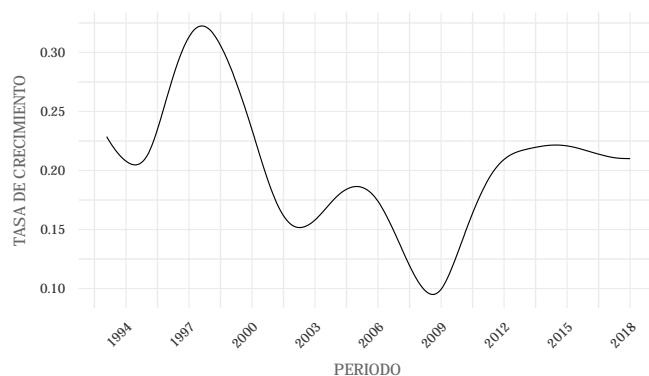
Sin embargo a pesar de estas diferencias, no podemos descartar estas propiedades puesto que están en el mercado y pueden ser ocupadas por clientes potenciales de ATISA INDUSTRIAL.

La empresa DATOZ contiene principalmente propiedades que fueron edificadas por empresas establecidas y están dentro de un parque industrial formalmente establecido, generalmente son de reciente construcción y el arrendamiento lo realizan a través de los brokers formales.

El propósito de estudiar la marcha de los indicadores cada mes tiene el objetivo de entender y anticipar dónde estamos en relación con el ciclo económico. Las decisiones que se pueden tomar en torno a las inversiones.

TENDENCIA DEL IGAE

Tendencia Indicador Global de la Actividad Económica

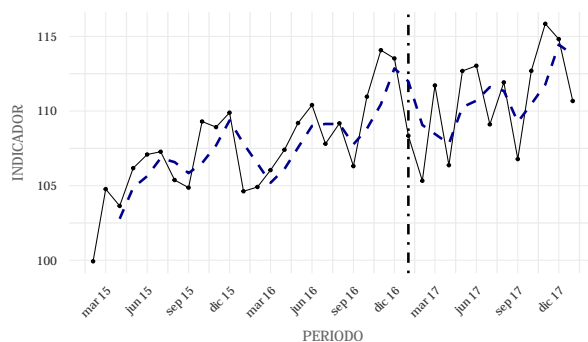


Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI

Dada nuestra dependencia de Estados Unidos, resulta muy conveniente realizar el seguimiento de la economía norteamericana, pero en especial aquellas variables que pudieran afectar de forma directa la demanda de importaciones que provienen de México

COMPORTAMIENTO MENSUAL DEL IGAE 2015 – 2017

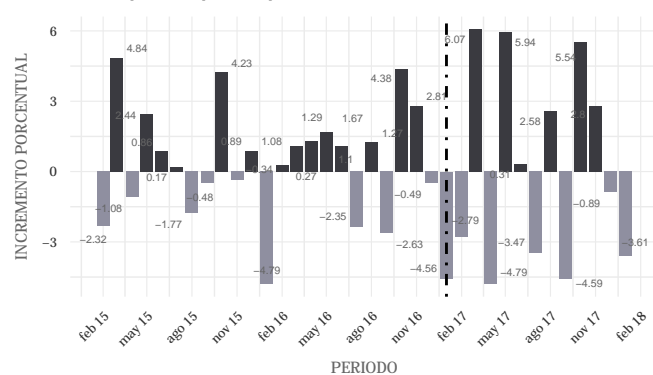
Indicador Global de la Actividad Económica



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI

TASA DE CRECIMIENTO IGAE

Incremento porcentual respecto al mes pasado



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI

AVAILABLE BUILDINGS IN TIJUANA MARKET

En esta tabla podemos observar el precio de arrendamiento para edificios industriales ubicados en Tijuana asociados a la empresa de corretaje que los está promoviendo según datos de SOLILI.

La principal conclusión que podemos obtener de la tabla 1 es que la empresa de corretaje con un mayor precio por pie cuadrado es Bustamante Realty Group con \$55 ft^2

Table 1: LEASE RATES BY BUILDING CLASS AND BROKER

Empresa de Arrendamiento	A	B	C
Bustamante Realty Group	0.55		
IAMSA	0.47		
NAI Tijuana	0.46	0.44	
Vesta	0.46	0.41	
FINSA	0.45		
INHOGA	0.45		
Di Roma	0.44		
Grupo TAE	0.44		
ATISA	0.43		
Araico Realty Group			0.44
Colliers			0.36
Grupo Cadena		0.44	
Grupo Fimher			0.40
Grupo Inmobiliario Bustamante			0.42
Independiente			0.37
Inmobiliaria Patrimonio			0.44
Maquila Properties		0.45	0.44
Prologis		0.40	

En la siguiente tabla podemos observar un resumen de las empresas de corretaje que actualmente cuentan con inventario clase A. Se dividieron los edificios por el estado actual es decir, si se encuentran en construcción, planeados o existentes.

Observamos por ejemplo que el top 5 de parques industriales con mayor cantidad de pies cuadrados en existencia son *La Encantada*, *Roca Otay Alamar*, *FINSA Alamar*, *El Florido*. En total hay en Tijuana

Table 2: CLASS A INVENTORY BUILDINGS IN TIJUANA

Parque Industrial	En construcción	Existente	Planeado
La Encantada		256,994.00	
Roca Otay Alamar		175,397.91	
FINSA Alamar		117,987.00	
El Florido		110,597.90	
Thomas Alva Edison Industrial Park		96,283.00	183,063.00
Ciudad Industrial Nueva Tijuana-Seccion Dorada		61,945.90	
Valle Bonito Industrial Park		14,530.00	
JMR El Aguila			202,910.47
JMR Industrial Park El Florido	48,470.00		
Nordika			155,398.57
Parque Industrial Pacífico	250,656.00		906,932.00
VestaPark Lagoeste	552,454.00		
VestaPark Tijuana III	41,069.00		
Via Verte Business Center	103,334.00		
Total	995,983.00	833,735.71	1,448,304.04

Table 3: CLASS B INVENTORY BUILDINGS IN TIJUANA

Parque Industrial	En construcción	Existente
Parque Industrial Pacífico		75,429.00
Internacional Tijuana Tip Finsa		70,332.00
Morelos		49,352.00
VestaPark La Mesa		46,744.90
Cadena	909,550.00	
Ciudad Industrial Nueva Tijuana	23,000.00	
Total	932,550.00	241,857.90

Table 4: CLASS C INVENTORY BUILDINGS IN TIJUANA

Parque Industrial	Existente
El Rubí	230,000.00
Ciudad Industrial Nueva Tijuana-Seccion Dorada	103,500.00
Ciudad Industrial Nueva Tijuana	74,961.00
Parque Industrial Girasol II	65,767.00
Valle Sur I	32,128.00
Las Brisas	18,418.00
Total	524,774.00

SIGNIFICANT TRASACTIONS ACCORDING TO COLLIERS 1Q2018

Table 5: Significant transactions according to COLLIERS

TENANT	SIZE	DETAILS
TACNA	183,000	Expansion in TAE park
Smurfit Kappa	143,000	New Lease with Vesta in ALAMAR
Global Logistics	146,000	Expansion in Valle Bonito
Mam de la frontera	126,345	Expansion along Blv.Benitez
Benson	89,000	New lease in El Florido
Prime Wheel	61,000	Expansion in Ciudad Industrial
Avery	49310	Expansion in Pacifico

According to COLLIERS absorption continues on a strong course, better than most forecas predicted. Net absorption according to COLLIERS is 1M *sqf*²

The largest submarkets according to COLLIERS are in PACIFICO, CIUDAD INDUSTRIAL, SECCION DORADA, CHILPANCINGO, EL FLORIDO, TERAN ALAMAR, EL AGUILA, LOS PINOS.

SIGNIFICANT TRANSACTIONS ACCORDING TO NAI 1Q2018

Table 6: Significant transactions in Tijuana

TENANT	SIZE	LOCATION
MARKWINS BEAUTY	183,063	TAE
SMURFIT KAPPA	143,337	FORMER DELTA
TECMA BTS	135,914	FINSA ALAMAR
JONATHAN FURNITURE	124,680	FIMHER CENTRAL DETALLISTA
TRUEBLUE MFG	106,564	TIP MPA OTAY
OPA	84,384	VESTA FLORIDO INDUSTRIAL PARK
BENSON	83,000	EL REALITO II TyG
CODAN	63,908	VESTA LA MESA
PRIMEWHEEL	61,409	EX TRUE BLUE CIUDAD INDUSTRIAL
WS DISPLAY	61,200	MIRABELLA III ATISA
FOAM DE MEXICO	55,000	EX ROTRON CD. INDUSTRIAL OTAY
FOXCONN	53,299	COMTEX LA MESA
AVERY PRODUCTS	49,310	VESTA CAFE PACIFICO II
MASTERPIECE GALLERY	43,500	VALLE BONITO SHELTER
LIBERTY PLASTICS	35,500	EX CUBIC MISIONES OTAY
PC MANUFACTURING	19,500	GIRASOL II
MARKWINS BEAUTY	-30,000	TAE
OPA	-41,069	VESTA FLORIDO INDUSTRIAL PARK
GLOBAL TRADE LOGISTICS	-58,125	VALLE BONITO SHELTER
BENCHMARK	- 106,564	TIP MPA OTAY