Terrafina

Julio 24, 2020

RESUMEN

FIBRAS

TERRA13 MM

PRECIO
(MXN, al 23/07/2020)
P$ 28.01

FLOAT
100%

BETA (3yr, vs. Mexbol)
0.611

VALOR DE MERCADO (MXN MN)
22,144

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)
31.4

Resultados 2T20

Efecto de tipo de cambio – Los ingresos totales reportados aumentaron 25.6% a/a ante una depreciación del peso importante a/a en el promedio de operación en el trimestre. La cobranza neta aumentó 14.6% a/a y disminuyó 6.5% a/a en USD.

Mantiene alta ocupación – La ocupación total del portafolio se ubicó en 95.7%, cifra 15 pb mayor respecto al 2T19. LA tasa de renovación fue del 89%.

Impacto moderado por covid-19 – De acuerdo a Terrafina, un 13% de sus inquilinos solicitaron algún tipo de alivio en renta. El impacto de lo anterior sería de 3% de la renta anualizada.

Distribución – El flujo de la operación (AFFO) aumentó 6.5% a/a mientras que el monto a distribuir disminuyó 3.7% a/a ante un menor payout. La distribución por CFBI será de P$0.59, mientras que la guía se mantuvo en un rango entre USD 0.1150-USD$0.1170, que a un TC de USDMXN de P$22.4, equivale a P$2.6 en el punto medio del rango.

Fuente: Refinitiv

Resultados	2T20	2T19	Dif (%)
Ingresos	1,198	953	25.6
NOI	1,045	934	11.9
FFO	616	595	3.44
AFFO	545	511	6.51
Distribución	463	481	-3.74
Distribución por CFBI (MXN)	0.59	0.61	-3.75
			Dif pb
Mgn. NOI (%)	87%	98%	-1,068
Mgn. FFO (%)	45%	54%	-816
Dividend yield anualizado	8.8%	8.5%	32
Payout	85.0%	94.1%	-906

Datos en millones de pesos a menos que se indique lo contrario
Fuente: Análisis BX+ y reporte trimestral de la compañía.

Múltiplos	2017	2018	2019	UDM
P/FFO	11.9 x	7.9 x	10.5 x	9.2 x
P/NAV	0.8 x	0.6 x	0.9 x	0.7 x
Cap rate	7.6%	10.0%	8.4%	8.9%

	2017	2018	2019	UDM
Ingresos	3,492	3,986	4,014	4,258
NOI	3,151	3,654	3,695	3,864
Margen NOI (%)	90.2%	91.7%	92.1%	90.7%
FFO	1,986	2,353	2,341	2,412
Margen FFO (%)	56.9%	59.0%	58.3%	56.6%
Distribución por CFBI	2.4	2.7	2.5	2.5
Dividend Yield	8.2%	11.6%	8.1%	8.8%
Apalancamiento (LTV)	41.5%	40.1%	42.3%	43.2%

Fuente: Análisis BX+ y reportes de la compañía.

Eduardo López Ponce
elopezp@vepormas.com
(55) 5625 – 1500 ext. 31453

Disminución en cobranza – La cobranza en el trimestre fue de un 86%, lo que implicó una disminución de 5.9% a/a en USD. Lo anterior se reflejó en una disminución de 9.2% en el ingreso neto operativo en USD. En las cifras reportadas, el efecto del tipo de cambio impulso las cifras.

Expectativas para el sector – Los indicadores operativos de la empresa se mantuvieron en buenos niveles, reflejando el desempeño defensivo del sector durante la pandemia, con la expectativa de que la eventual recuperación de la economía estadounidense beneficiará al sector de manufacturas, gracias al nuevo TMEC y al conflicto entre China y EEUU, que favorecería la relocalización de cadenas productivas.

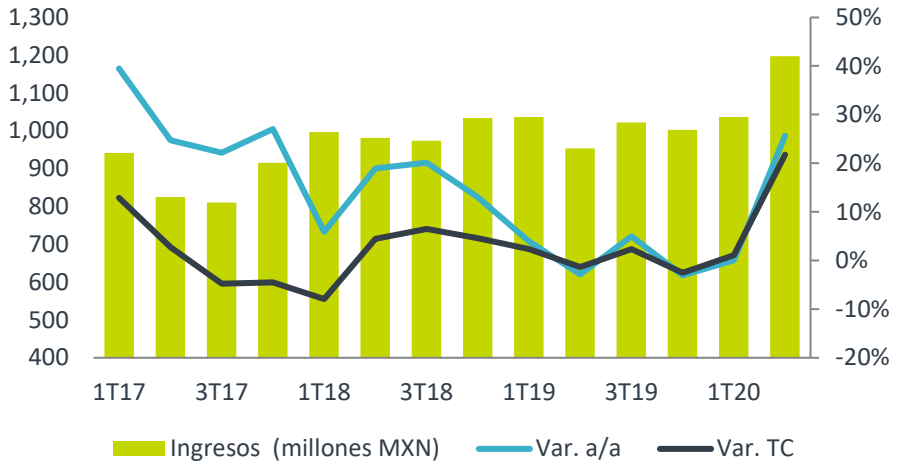
Indicadores operativos sólidos – Terrafina cerró el trimestre con 289 propiedades, 1 más respecto a 2T19. La ocupación de la empresa se mantuvo en niveles históricamente altos, ubicándose en 95.7%, cifra 15 pb mayor respecto al 2T19. En mismas propiedades la ocupación fue de 95.9%. Por región, las ocupaciones fueron: Norte 98.3%, Bajío 86.9% y Centro 98.0%. La actividad de arrendamiento fue de 1.9 mpc, compuesta en 8.1% por nuevos contratos, 84.3% en renovaciones y 7.6% renovaciones anticipadas

Flujo – El flujo generado en USD, medido por el FFO y AFFO, vio disminuciones de 16.3% a/a y 14.3% a/a, respectivamente. Además de la presión en NOI, se observó un incremento en costo financiero de 5.8% a/a. El monto de la distribución en USD disminuyó 21.0% a/a, aunque tal efecto se vio compensado por la depreciación del peso de 21.8% durante el trimestre.

Deuda – Terrafina registró una razón de deuda a activos de 43.2%. El 100% de la deuda esta denominado en USD, en línea con la proporción de ingresos en esa moneda.

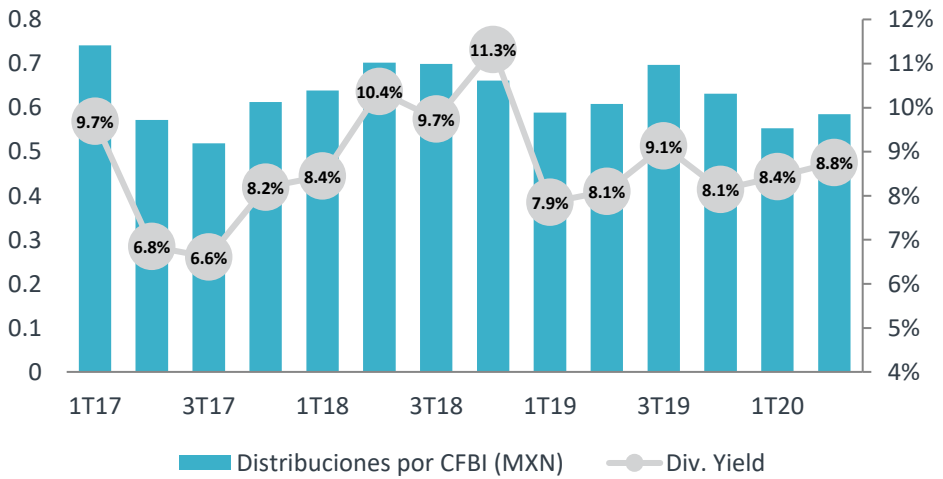
Reafirma guía – La fibra mantuvo su guía de crecimiento para 2020, donde espera una ocupación de 95%-96%, un payout de 85% y una distribución de entre USD$0.1150 y USD$0.1170 por CFBI.

Ingresos Trimestrales y Tipo de Cambio



Fuente: Reportes de la compañía.

Distribución Trimestral



Fuente: Reportes de la compañía.

REVELACIÓN DE INFORMACIÓN DE REPORTES DE ANÁLISIS DE **CASA DE BOLSA VE POR MÁS, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS**, destinado a los clientes de CONFORME AL ARTÍCULO 47 DE LAS Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades financieras y demás personas que proporcionen servicios de inversión (las "Disposiciones").

Juan F. Rich Rena, Marisol Huerta Mondragón, Eduardo Lopez Ponce, Elisa Alejandra Vargas Añorve, Alejandro Javier Saldaña Brito, Angel Ignacio Ivan Huerta Monzalvo, Pamela Vázquez Flores y Gustavo Hernández Ocadiz, analistas responsables de la elaboración de este Reporte están disponibles en, www.vepormas.com, el cual refleja exclusivamente el punto de vista de los Analistas quienes únicamente han recibido remuneraciones por parte de BX+ por los servicios prestados en beneficio de la clientela de BX+. La remuneración variable o extraordinaria que han percibido está determinada en función de la rentabilidad de Grupo Financiero BX+ y el desempeño individual de cada Analista.

El presente documento fue preparado para (uso interno/uso personalizado) como parte de los servicios asesorados y de Análisis con los que se da seguimiento a esta Emisora, bajo ningún motivo podrá considerarse como una opinión objetiva sobre la Emisora ni tampoco como una recomendación generalizada, por lo que su reproducción o reenvío a un tercero que no pueda acreditar su recepción directamente por parte de Casa de Bolsa Ve Por Más, S.A. de C.V. libera a ésta de cualquier responsabilidad derivada de su utilización para toma de decisiones de inversión.

Las Empresas de Grupo Financiero Ve por Más no mantienen inversiones arriba del 1% del valor de su portafolio de inversión al cierre de los últimos tres meses, en instrumentos objeto de las recomendaciones. Los analistas que cubren las emisoras recomendadas es posible que mantengan en su portafolio de inversión, la emisora recomendada. Conservando la posición un plazo de por lo menos 3 meses. Ningún Consejero, Director General o Directivo de las Empresas de Grupo Financiero, fungen con algún cargo en las emisoras que son objeto de las recomendaciones.

Casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V. y Banco ve por Más, S.A., Institución de Banca Múltiple, brinda servicios de inversión asesorados y no asesorados a sus clientes personas físicas y corporativas en México y en el extranjero. Es posible que a través de su área de Finanzas Corporativas, Cuentas Especiales, Administración de Portafolios u otras le preste o en el futuro le llegue a prestar algún servicio a las sociedades Emisoras que sean objeto de nuestros reportes. En estos supuestos las entidades que conforman Grupo Financiero Ve Por Más reciben contraprestaciones por parte de dichas sociedades por sus servicios antes referidos. La información contenida en el presente reporte ha sido obtenida de fuentes que consideramos fidedignas, aún en el caso de estimaciones, pero no es posible realizar manifestación alguna sobre su precisión o integridad. La información y en su caso las estimaciones formuladas, son vigentes a la fecha de su emisión, están sujetas a modificaciones que en su caso y en cumplimiento a la normatividad vigente señalarán su antecedente inmediato que implique un cambio. Las entidades que conforman Grupo Financiero Ve por Más, no se comprometen, salvo lo dispuesto en las "Disposiciones" en términos de serializar los reportes, a realizar compulsas o versiones actualizadas respecto del contenido de este documento.

Toda vez que este documento se formula como una recomendación generalizada o personalizada para los destinatarios específicamente señalados en el documento, no podrá ser reproducido, citado, divulgado, utilizado, ni reproducido parcial o totalmente aún con fines académicos o de medios de comunicación, sin previa autorización escrita por parte de alguna entidad de las que conforman Grupo Financiero Ve por Más.

Grupo Financiero Ve por Más

Paseo de la Reforma 243 piso 20, Col. Cuauhtémoc, 06500, CDMX Teléfonos 55 1102 1800

y del Interior sin costo 800 837 676 27

ANÁLISIS BURSÁTIL

Director de Análisis y Estrategia		
Juan F. Rich Rena	55 56251500 x 31465	jrich@vepormas.com
Asistente Dirección de Análisis y Estrategia		
Pamela Vázquez F.	55 56251500 x 31541	pvazquez@vepormas.com
Analista Consumo / Minoristas		
Marisol Huerta M.	55 56251500 x 31514	mhuerta@vepormas.com
Analista Financieras / Fibras		
Eduardo Lopez Ponce	55 56251500 x 31453	elopezp@vepormas.com
Analista Industriales		
Elisa A. Vargas A.	55 56251500 x 31508	evargas@vepormas.com
Analista Proyectos y Procesos Bursátiles y Mercado		
Gustavo Hernández O.	55 56251500 x 31709	ghernandezo@vepormas.com

ESTRATEGIA ECONÓMICA

Subdirector de Análisis Económico		
Alejandro J. Saldaña B.	55 56251500 x 31767	asaldana@vepormas.com
Analista Económico		
Angel Iván I. Huerta M.	55 56251500 x 31725	ahuerta@vepormas.com

COMUNICACIÓN Y RELACIONES PÚBLICAS

Director de Comunicación y Relaciones Públicas		
Adolfo Ruiz Guzmán	55 11021800 x 32056	aruiz@vepormas.com

DIRECCIÓN GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, S.A. DE C.V.

Director de Tesorería y Relación con Inversionistas		
Javier Torroella de C.	55 56251500 x 31603	jtorroella@vepormas.com
Director Promoción Bursátil Centro – Sur		
Manuel A. Ardines P.	55 56251500 x 31675	mardines@vepormas.com
Director Promoción Bursátil Norte		
Lidia Gonzalez Leal	81 83180300 x 37314	ligonzalez@vepormas.com