Fibra Terrafina

Octubre 20, 2020

PREVIO

Fibras

TERRA13 MM

PRECIO
(MXN, al 19/10/2020)
P$ 31.59

FLOAT
85%

BETA (3yr, vs. Mexbol)
0.613

VALOR DE MERCADO (MXN MN)
25,172

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)
24.2

PRECIO OBJETIVO
P$ 33.1 / Var. PO 3.9%

COMPRA

Eduardo López Ponce
elopezp@vepormas.com
(55) 5625 – 1500 ext. 311453

Estimados 3T20

Sector industrial, desempeño defensivo – Esperamos un nivel de ocupación estable para Terrafina, manteniéndose en en los niveles altos de los últimos trimestres y en línea con la guía de la empresa para el año de entre 95%-96%.

Crecimiento en ingresos por efecto de tipo de cambio – Considerando que los contratos de la fibra se encuentran denominados en USD, veríamos un efecto positivo por la depreciación del peso respecto al año pasado, con lo que estimamos un aumento en ingresos de 14.0% a/a, mientras que en USD se mantendrían estables.

Mejor cobranza – En 2T20 Terrafina registró una cobranza de 86%, esperamos que en 3T20 este indicador vea una mejora, debido a que la mayoría de los inquilinos ya se encontrarían operando.

Menor margen NOI – Esperamos un incremento en ingreso neto operativo de 9.7% a/a, con lo que veríamos un menor margen NOI.

Fuente: Refinitiv.

Lo anterior debido en parte al mayor gasto por impuestos de las propiedades, que antes se cargaba en el primer trimestre y ahora lo distribuyen a lo largo del año.

Flujo – Esperamos una variación en FFO de 6.1% a/a, debido a un aumento en gasto de financiero por el mayor nivel de deuda, aunque cabe decir que el apalancamiento de la empresa debería ser menor en el 3T20, luego de que pre-pagaron parte de la deuda.

Distribución – Esperamos una distribución trimestral de USD$0.029 por CFBI. La guía para el año es un rango entre USD$0.1150 y USD$0.1170, mientras que en el año han realizado dos distribuciones por USD$0.054 por CFBI.

Terrafina dará a conocer su reporte trimestral el 22 de octubre después del cierre del mercado y realizará su conferencia de resultados el 23 de octubre a las 10:00 am.

Múltiplos	2018	2019	UDM	2020e
P/FFO	7.9 x	10.5 x	8.9 x	10.1 x
P/NAV	0.6 x	0.9 x	0.7 x	0.7 x
Cap rate	10.0%	8.4%	9.1%	9.8%

Resultados	3T20e	3T19	Dif.
Ingresos	1,165	1,022	14.0%
NOI	1,048	956	9.7%
FFO	652	615	6.1%
AFFO	594	551	7.8%
Distribución	505	551	-8.4%
Distribución por CFBI (MXN)	0.64	0.70	-8.4%
Mgn. NOI (%)	90%	94%	-350 pb
Mgn. FFO (%)	51%	54%	-291 pb
Dividend yield anualizado	8.3%	9.1%	-78 pb
Payout	85.0%	100.0%	

Fuente: Análisis BX+ y 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