

Abril 19, 2021

## PREVIO

Fibras

TERRA13 MM

### PRECIO

(MXN, al 16/04/2021)  
P\$30.39

FLOAT  
85%

BETA (3yr, vs. Mexbol)  
0.603

VALOR DE MERCADO (MXN MN)  
24,121.3

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)  
24.0

**PRECIO OBJETIVO**  
P\$ 33.2/ Var. PO 8.8%

**COMPRA**

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

## Estimados 1T21

**El sector industrial mantiene buen momento** – La demanda de espacio industrial en estados del norte donde Terrafina tienen presencia, como Chihuahua o Nuevo León, ha mantenido un buen dinamismo, por lo que creemos que la ocupación puede mantenerse estable en niveles altos en línea con la guía de 94%-95%, y que la renta promedio seguiría viendo ligeros aumentos.

**Esperamos que se mantenga la cobranza** – En 2020, a pesar de la pandemia, la cobranza registró buenos niveles para Terrafina, por lo que esperamos que el buen dinamismo se mantenga en 1T21. En 2020 las rentas no cobradas representaron solo un 1% de los ingresos. La mayor parte de estas (68%) se recuperó en 2020 y el resto se recuperaría en el primer semestre de 2021.

**Desinversión de activos** – En noviembre Terrafina anunció el cierre de la venta de activos por 3 millones de pies cuadrados, lo que se reflejaría en una disminución de 7.0% a/a en el Área Bruta Rentable (ABR).



Fuente: Refinitiv.

**Menor apalancamiento** – En la segunda mitad de 2020 Terrafina realizó pagos de deuda por USD\$255 millones, por lo que la razón de deuda a activos y los gastos por intereses deberían disminuir.

**Flujo** – Esperamos en generación de flujo ajustado (AFFO) de P\$486 millones (-5.6% a/a) y una distribución de P\$0.52 por CBFI, que representa una disminución de 5.6% a/a, manteniendo constante el *payout* de 85%. Al último precio, la distribución representaría un *dividend yield* de 1.7%

**Terrafina dará a conocer su reporte trimestral el 25 de febrero después del cierre del mercado y realizará su conferencia de resultados el 26 de febrero a las 10:00 am.**

| Múltiplos | 2018  | 2019   | 2020  | UDM   | 2021e  |
|-----------|-------|--------|-------|-------|--------|
| P/FFO     | 7.9 x | 10.6 x | 9.5 x | 9.4 x | 10.9 x |
| P/NAV     | 0.6 x | 0.9 x  | 0.8 x | 0.7 x | 0.8 x  |
| Cap rate  | 10.0% | 8.4%   | 8.4%  | 9.4%  | 8.5%   |

| Resultados                  | 1T21e | 1T20  | Dif (%) |
|-----------------------------|-------|-------|---------|
| Ingresos                    | 971   | 1,036 | -6.2%   |
| NOI                         | 874   | 937   | -6.7%   |
| FFO                         | 583   | 597   | -2.3%   |
| AFFO                        | 486   | 515   | -5.6%   |
| Distribución                | 413   | 437   | -5.6%   |
| Distribución por CFBI (MXN) | 0.52  | 0.55  | -5.6%   |
| Dif pb                      |       |       |         |
| Mgn. NOI (%)                | 83    | 94    | -1,128  |
| Mgn. FFO (%)                | 55    | 60    | -469    |
| Payout (%)                  | 85.0  | 85.0  |         |

Cifras en millones de pesos a menos que se indique lo contrario  
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 y Gustavo Hernández Ocádiz, analistas responsables de la elaboración de este Reporte están disponibles en, [www.vepormas.com](http://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 |
|-------------------|---------------------|--------------------|

##### 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 | ghernandez@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 |
|---------------------|---------------------|-------------------------|

#### TERRA"13" : precios objetivo y recomendaciones históricas

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Fecha del cambio | 10-sep-20 |
|------------------|-----------|

|                 |      |
|-----------------|------|
| Precio objetivo | 33.2 |
|-----------------|------|

|               |   |
|---------------|---|
| Recomendación | 1 |
|---------------|---|

\*Recomendación: 1=Compra, 2=Mantener, 3=Venta