

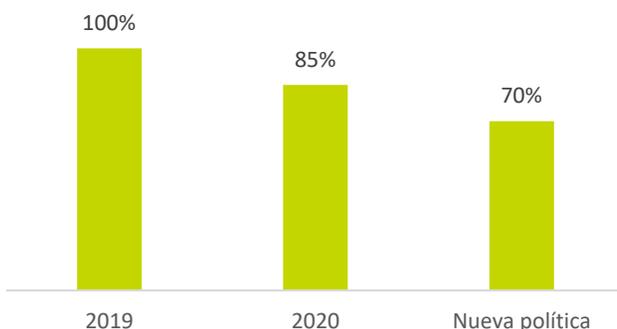
FLASH Bx+

Nuevos desarrollos – Terrafina anunció la firma de un contrato de arrendamiento para un edificio *build-to-suit* en Tijuana por 354 mil pies cuadrados, con una empresa de comercio electrónico y una carta de intención por 200 mil pies cuadrados adicionales para una empresa de empaques relacionada al comercio electrónico.

Buen cap rate – Los proyectos mencionados suman un área de 554 mil pies cuadrados, equivalente a un 1.4% del ABR de Terrafina al 1T21. La inversión será de USD\$43.5 millones y el NOI anual esperado es de USD\$4.1 millones, por lo que el *cap rate* de los proyectos es de 9.4%, el *cap rate* implícito de Terrafina al último precio es de 9.3%.

Estrategia a tres años – Terrafina dio a conocer un plan a tres años, donde contempla la inversión de entre USD\$150 y USD\$200 millones para desarrollar 3.2 millones de pies cuadrados en los sectores de comercio electrónico, logístico y de *nearshoring*. Por otro lado, esperan generar entre USD\$75 millones y USD\$100 millones en la venta de activos con un área rentable bruta (ARB) total estimada de 2 millones a 2.7 millones de pies cuadrados.

Terrafina – Payout



Fuente: Reportes de la compañía

Cambio en política de distribuciones – Para fondar el crecimiento, Terrafina reducirá la tasa de distribución (*payout*) del 85% al 70% a partir de 2T21 y también recurrirá a financiamiento adicional, aunque esperan que la razón de deuda a activos (LTV) se ubique en 35% una vez terminados los desarrollos.

El *payout* se reducirá desde 85% a 70%, para ayudar a financiar los desarrollos.

Añaden valor – Los proyectos a desarrollarse en 2021 añadirán valor al portafolio de la compañía, mientras que vemos positiva la estrategia de crecer en los segmentos de comercio electrónico y manufactura de exportación en mercados de alta demanda, como Tijuana, Juárez o Ciudad de México, lo cual será financiado con menores distribuciones y la venta de activos no estratégicos.

Menor distribución – Aunque la distribución para este año será menos atractiva a lo anunciado previamente, la estrategia contribuye al crecimiento y generación de valor en el mediano plazo.

Objetivos 2021-2023

Total 2021-2023	
CAPEX de desarrollo	USD\$150-USD\$200 millones
Venta de activos	USD\$75-USD\$100 millones
Deuda	USD\$60-USD\$81 millones
Desarrollos	de 2.5 a 3.2 millones de pies cuadrados

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 y Gustavo Hernández Ocadiz, analistas responsables de la elaboración de este Reporte están disponibles en, www.vepomas.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@vepomas.com
-------------------	------------------------	-------------------

Analista Consumo / Minoristas

Marisol Huerta M.	55 56251500 x 31514	mhuerta@vepomas.com
-------------------	------------------------	---------------------

Analista Financieras / Fibras

Eduardo Lopez Ponce	55 56251500 x 31453	elopezp@vepomas.com
---------------------	------------------------	---------------------

Analista Industriales

Elisa A. Vargas A.	55 56251500 x 31508	evargas@vepomas.com
--------------------	------------------------	---------------------

Analista Proyectos y Procesos Bursátiles y Mercado

Gustavo Hernández O.	55 56251500 x 31709	ghernandezo@vepomas.com
----------------------	------------------------	-------------------------

ESTRATEGIA ECONÓMICA

Subdirector de Análisis Económico

Alejandro J. Saldaña B.	55 56251500 x 31767	asaldana@vepomas.com
-------------------------	------------------------	----------------------

Analista Económico

Angel Iván I. Huerta M.	55 56251500 x 31725	ahuerta@vepomas.com
-------------------------	------------------------	---------------------

COMUNICACIÓN Y RELACIONES PÚBLICAS

Director de Comunicación y Relaciones Públicas

Adolfo Ruiz Guzmán	55 11021800 x 32056	aruiz@vepomas.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@vepomas.com
------------------------	------------------------	------------------------

Director Promoción Bursátil Centro – Sur

Manuel A. Ardines P.	55 56251500 x 31675	mardines@vepomas.com
----------------------	------------------------	----------------------

Director Promoción Bursátil Norte

Lidia González Leal	81 83180300 x 37314	ligonzalez@vepomas.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