

Terrafina o simplemente Terra, es un fideicomiso inmobiliario, especializado en un portafolio industrial y constituido principalmente para adquirir, ser propietarios, desarrollar y administrar bienes inmuebles en México. Opera principalmente en el centro, Bajío y norte de México.

Evento Relevante (Fuente: EMISNET BMV)
19 de julio de 2023

Ciudad de México, 19 de julio de 2023 - Terrafina ("TERRA") (BMV: TERRA13), fideicomiso de inversión líder en bienes raíces industriales ("FIBRA"), asesorado externamente por PGIM Real Estate y dedicado a adquirir, desarrollar, rentar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México, anunció el día de hoy el exitoso refinanciamiento de la línea de crédito sostenible existente con una nueva línea sostenible de US\$500 millones. Cuenta con mejores condiciones y términos, y vencerá en julio de 2027. La línea de crédito reemplazará tanto a la línea de crédito revolvente de US\$300 millones como al préstamo a plazo por US\$185 millones que Terrafina tiene actualmente.

La emisión de esta nueva línea de crédito, encabezada por PGIM Real Estate y alineada con la estrategia ESG de Terrafina, está vinculada a uno de los indicadores existentes de los objetivos ASC de Terrafina, concretamente "pies cuadrados certificados como edificio sustentable" (el "KPI"). Como resultado de los sólidos fundamentales inmobiliarios industriales de México, así como del fuerte desempeño histórico de Terrafina, la Compañía pudo: i) acceder a mejores condiciones, reduciendo el precio en 50 puntos base comparado con la línea de crédito anterior; ii) aumentar el vencimiento promedio ponderado del balance de Terrafina; iii) incrementar la diversificación de instituciones financieras con las que la Compañía tiene relación y iv) acceder a un precio que puede ser ajustado +/- 5 puntos base sujeto al cumplimiento del KPI.

En sep'22, S&P le asignó la calificación de BBB con una perspectiva estable

1. Rating: La calificación es el resultado de un desempeño sólido de la compañía, así como de las perspectivas positivas que la calificadoradora tiene para los mercados principales de bienes raíces industriales en donde tiene presencia la compañía.

2. Compromiso de apalancamiento. Terrafina mantiene su compromiso de continuar con un nivel de apalancamiento conservador y no tiene necesidades de fondeo adicionales por el momento. Por ello, esta calificación no está dirigida a la emisión de ningún instrumento de deuda adicional en el corto plazo.

3. Portafolio. Terrafina tiene 279 propiedades, que incluyen 275 naves industriales, con un total aproximado de 39.0 millones de pies cuadrados de ARB y 4 reservas de tierra, diseñadas para preservar la capacidad de crecimiento orgánico del portafolio.

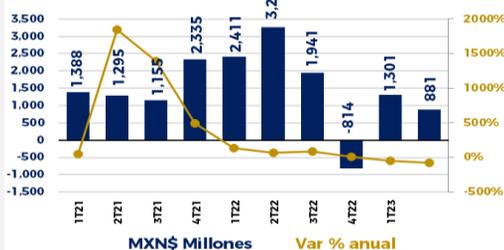
4. Sin impacto por nueva sociedad. La agencia S&P Global Ratings consideró que la nueva sociedad de Fibra Terrafina no tendrá un impacto en su perfil crediticio, por lo menos, en los próximos dos años.

5. Mayor ocupación por nearshoring. En el norte de México, las tasas de ocupación y los alquileres han aumentado en los últimos 12 meses debido a un mayor acercamiento de operaciones de las empresas multinacionales.

Ingresos Netos



Utilidad Neta



Factores de Riesgo (Fuente: S&P)

1. Alto nivel de concentración. Aproximadamente 70% de los arrendatarios son empresas multinacionales con sede en Estados Unidos enfocadas en la manufactura para actividades de exportación, mientras que el resto de los arrendatarios operan en otros segmentos, como el de logística.

2. Riesgos ambientales. El elevado estrés hídrico y las debilidades en el sistema de gestión de desechos de México siguen siendo obstáculos sustanciales.

3. Riesgos de gestión. Terrafina tiene una supervisión limitada sobre la fuerza laboral y los riesgos de seguridad a lo largo de la cadena de valor, donde estos riesgos pueden materializarse.

Desempeño con la BMV

Fuente: Infosel.com



Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V., no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V., no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.