

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 enero de 2024

Ciudad de México, 19 de enero de 2024 - 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 que en su sesión del día de ayer, 18 de enero de 2024, el Comité Técnico de Terrafina tomó nota de la recepción de una copia de la carta de renuncia de fecha 11 de enero de 2024, dirigida al Fiduciario, presentada por el Sr. Enrique Lavín Treviño como miembro de dicho Comité Técnico designado por PLA Administradora Industrial, S. de R. L. de C.V., el Asesor de Terrafina.

El Sr. Lavín manifestó en dicha carta de renuncia que las razones de la misma se deben a que, por ser funcionario del Asesor, desea evitar cualquier percepción de conflicto de interés en relación con el análisis de alternativas para la administración de Terrafina, incluyendo el de una posible "internalización" de las actividades que actualmente lleva a cabo el Asesor, y que aunque está a favor de analizar dichas alternativas, no está acuerdo con el proceso que se ha seguido para abordar dicho análisis.

Todos los miembros del Comité Técnico de Terrafina agradecen profundamente las múltiples y muy valiosas contribuciones del Sr. Lavín durante su término como miembro del Comité Técnico de Terrafina"

En oct'23 Fitch le asignó la calificación de 'BBB-' con una perspectiva de calificación estable.

1. Rating: Las calificaciones de Fibra Terrafina reflejan la posición de mercado de la compañía como una de las Fibra más grandes de México con altas tasas de ocupación, una base de inquilinos diversificada combinada con una alta proporción de activos no gravados y una amplia flexibilidad financiera.

2. Fuerte Posición Comercial: Las calificaciones de Fibra Terrafina consideran su posición comercial como uno de los mayores propietarios de bienes raíces industriales en México con una participación de mercado cercana al 6% (40.0 millones de pies cuadrados de área bruta arrendable [GLA] a junio de 2023) del área industrial, cartera en el país.

3. La inversión conjunta impulsa un aumento temporal en el apalancamiento: Las calificaciones tienen en cuenta la expectativa de que Fibra Terrafina mantendrá un apalancamiento financiero adecuado. El apalancamiento neto medido como deuda neta a EBITDA fue de 5.3x en junio de 2023, sin embargo, Fitch espera que esté cerca de 6.0x en 2023 y 2024, debido a aumentos en la deuda de alrededor de USD100 millones para financiar el negocio conjunto (sidecar), anunciado a principios de este año.

4. Mejora de la generación de flujo de caja: Fitch espera que el EBITDA de Fibra Terrafina crezca a alrededor de MXN3.3 mil millones (USD179 millones) para 2026 desde MXN2.9 mil millones (USD147 millones) en 2022, como resultado de un creciente GLA, mayores precios y altas tasas de ocupación estables.

5. Portafolio Diversificado: El portafolio de Fibra Terrafina está bien diversificado, con 278 propiedades industriales desarrolladas en 15 estados de México. En términos de diversificación de inquilinos, los 10 principales clientes de la compañía representan aproximadamente el 19% de su alquiler base anual total, y ningún inquilino individual representa más del 4% de sus ingresos por alquiler.

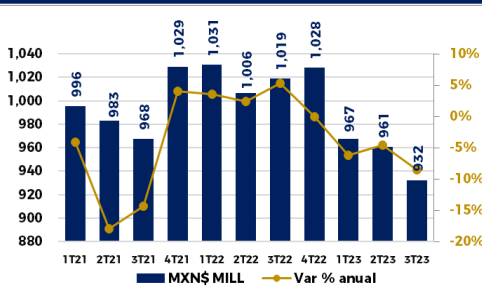
6. Bajo riesgo cambiario: la mayor parte de la base de arrendamiento de la compañía está denominada en dólares estadounidenses, lo que minimiza la exposición al riesgo cambiario dada la deuda 100% denominada en dólares estadounidenses. La exposición cambiaria de la compañía es baja, ya que mantiene una adecuada correspondencia cambiaria entre sus ingresos, costos y estructuras de deuda neta. Aproximadamente el 97% de los ingresos por alquiler de la empresa, el 100% de la deuda pendiente y el 80% de los costos de la empresa están denominados en dólares estadounidenses.

Factores de Riesgo (Fuente: Fitch)
Oct'23

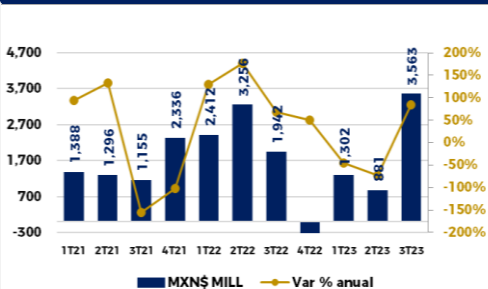
1. Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja de calificación:

- Apalancamiento neto consistentemente por encima de 6.0x de manera sostenida;
- cobertura de activos no gravados a deuda neta no garantizada consistentemente por debajo de 2.0x;
- Cobertura de intereses recurrentes consistentemente por debajo de 1.7x;
- No mantener consistentemente los niveles esperados de líneas de crédito comprometidas no utilizadas más efectivo disponible por encima de USD 200 millones.

Ingresos Netos



Utilidad Neta

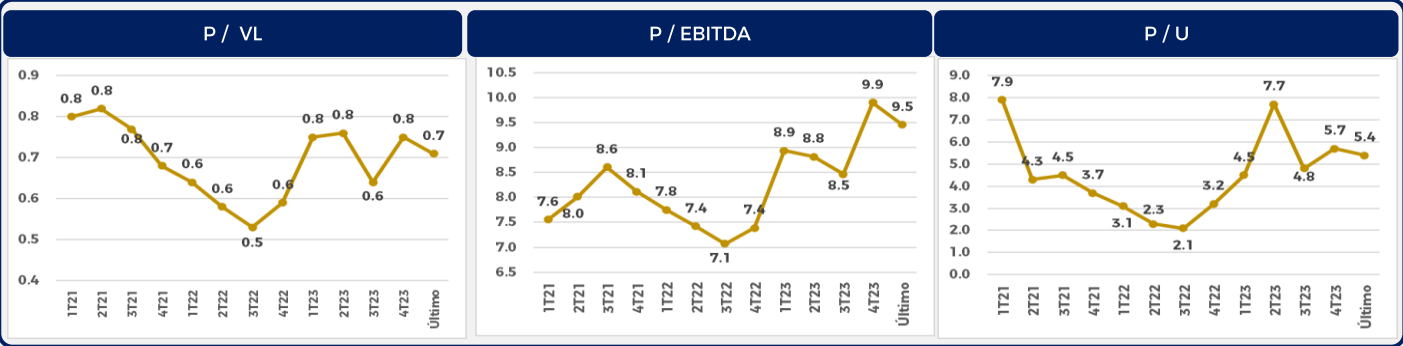


Desempeño con la BMV

TERRA 13	Precio 34.51	Cap. Bursátil (MXN\$ Mill) 26,658	P/U 5.4	P/VL 0.7	P/EBITDA 9.5	UPA 6.38	Bursatilización Participación 1Y % 100	ROE 13.2	Correlación 0.6	Beta 0.67
---------------------	-------------------------	--	--------------------	---------------------	-------------------------	---------------------	---	---------------------	----------------------------	----------------------



Indicadores de Mercado de la Emisora al Cierre



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.