

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 08/06/2023

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	HR
RAZÓN SOCIAL	HR RATINGS DE MEXICO, S.A. DE C.V.
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings asignó las calificaciones de HR AAA con Perspectiva Estable y de HR+1 para Fibra Educa.

EVENTO RELEVANTE

8 de junio de 2023

La asignación de las calificaciones para El Fideicomiso Irrevocable F/3277 (Fibra Educa y/o el Fideicomiso), se fundamenta en la estabilidad operativa del portafolio de inmuebles del Fideicomiso, con una ocupación sostenida del 100%, crecimientos en las rentas basados en la inflación, contratos con un plazo de 15 años y un administrador interno. Lo anterior se ha traducido en una generación constante de Flujo Libre de Efectivo (FLE), donde en los Últimos Doce Meses (UDM) al primer trimestre de 2023 (1T23) alcanzó P\$1,686m (vs. P\$1,524m al 1T22). Además, la calificación considera los bajos niveles de apalancamiento, que se reflejan en un Loan To Value (LTV) de 15.3% al 1T23. La combinación de estos factores resulta en un DSCR y DSCR con caja de 3.8 veces (x) y 6.3x, respectivamente. Asimismo, nuestras proyecciones incorporan un monto de deuda total por P\$7,800 millones (m), los cuales se alcanzarán a través de una colocación de Certificados Bursátiles en tres emisiones por un total de hasta P\$6,000m, en un formato de vasos comunicantes, así como de potenciales reaperturas y/o un crédito simple de aproximadamente P\$1,800m. El objetivo de los P\$7,800m es el refinanciamiento del crédito simple sindicado existente (P\$5,634m al 1T23) y la adquisición de inmuebles para ampliar el portafolio de Fibra Educa (P\$1,985m), lo que elevaría el nivel de LTV de 15.3% al 1T23 a un máximo de 19.9% en 2023.

Para consultar el reporte y/o comunicado completo favor de dirigirse a nuestro sitio web en <https://www.hrratings.com/>

Contactos

Heinz Cederborg
Director de Corporativos / ABS
Analista Responsable
heinz.cederborg@hrratings.com

Elizabeth Martínez
Asociada de Corporativos
elizabeth.martinez@hrratings.com

Dulce López
Analista Sr. de Corporativos
dulce.lopez@hrratings.com

Karla Castillo
Analista de Corporativos
karla.castillo@hrratings.com

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento

FECHA: 08/06/2023

del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación.

MERCADO EXTERIOR