

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 08/06/2023

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	EDUCA
RAZÓN SOCIAL	BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings asignó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para las emisiones EDUCA 23L, EDUCA 23-2L y EDUCA 23UL

EVENTO RELEVANTE

8 de junio de 2023

La asignación de la calificación para las emisiones EDUCA 23L, EDUCA 23-2L y EDUCA 23UL (las Emisiones), responde a la calificación asignada a la Empresa, realizada el 08 de junio de 2023, la cual a su vez 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 por 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. Es importante mencionar que, a pesar del incremento en el apalancamiento, el Fideicomiso mantendría la solidez en cuanto al DSCR y DSCR con caja, con un nivel promedio para el periodo proyectado de 5.0x y 8.5x, respectivamente. Los principales supuestos y resultados se encuentran incluidos en el documento adjunto.

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

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 08/06/2023

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 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