

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 25/09/2023

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 ratificó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para las emisiones EDUCA 23L, EDUCA 23-2L y EDUCA 23UL de Fibra Educa, tras su reapertura de libro por un monto total de hasta P\$4,260m

EVENTO RELEVANTE

25 de septiembre de 2023

La ratificación de la calificación para las emisiones EDUCA 23L, EDUCA 23-2L y EDUCA 23UL (las Emisiones) de Fibra Educa (El Fideicomiso), tras la reapertura de libro por un monto total de hasta P\$4,260 millones (m), responde a la calificación corporativa de Fibra Educa asignada por HR Ratings de HR AAA con Perspectiva Estable, realizada el 08 de junio de 2023, la cual se fundamenta en la estabilidad operativa de su portafolio de inmuebles, 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 segundo trimestre de 2023 (2T23) alcanzó P\$2,505m (vs. P\$956m al 1T22). Además, la calificación considera los bajos niveles de apalancamiento, que se reflejan en un Loan To Value (LTV) de 15.4% al 2T23. La combinación de estos factores resulta en un DSCR y DSCR con caja de 3.7 veces (x) y 5.5x, respectivamente. Asimismo, para el cierre de 2023, nuestras proyecciones consideran un monto de deuda total de P\$7,800 millones (m), los cuales serían utilizados para el refinanciamiento del crédito simple sindicado por P\$5,649m (al 2T23) y la adquisición de inmuebles para ampliar el portafolio de Fibra Educa por aproximadamente P\$1,985m, lo que elevaría el nivel de LTV de 15.4% al 2T23 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.

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

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 25/09/2023

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