

## Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 10/11/2023

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

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	EDUCA
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO
<b>LUGAR</b>	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

### EVENTO RELEVANTE

10 de noviembre de 2023

La ratificación de la calificación para las emisiones EDUCA 23L, EDUCA 23-2L y EDUCA 23UL (las Emisiones), responde a la calificación asignada al Fideicomiso Irrevocable F/3277 (Fibra Educa y/o el Fideicomiso), realizada el 08 de junio de 2023. A su vez, la calificación del Fideicomiso se fundamenta en la estabilidad operativa del 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 tercer trimestre de 2023 (3T23) alcanzó P\$2,234m (vs. P\$1,155m al 3T22). Además, la calificación considera los bajos niveles de apalancamiento, que se reflejan en un Loan To Value (LTV) de 15.4% al 3T23. La combinación de estos factores resulta en un DSCR y DSCR con caja de 3.7 veces (x) y 5.5x, 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 y la adquisición de inmuebles para ampliar el portafolio de Fibra Educa, lo que elevaría el nivel de LTV de 15.4% al 3T23 a un máximo de 20.1% 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](mailto:heinz.cederborg@hrratings.com)

Elizabeth Martínez  
Asociada de Corporativos  
[elizabeth.martinez@hrratings.com](mailto:elizabeth.martinez@hrratings.com)

Karla Castillo  
Analista de Corporativos  
[karla.castillo@hrratings.com](mailto: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

## Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 10/11/2023

---

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**