



Fibra Educa suma 66,644 m2 a su cartera inmobiliaria este año: Fitch

A pesar de afectaciones por el huracán Otis en Acapulco, los ingresos por arrendamiento crecieron a 4 mil 59 millones de pesos.

POR VERÓNICA GONZÁLEZ PUBLICADO: 16 MAYO 2024

Fibra Educa, un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces del sector educativo y de oficinas, añadirá 66,644 metros cuadrados (m2) en este 2024 a su actual portafolio de inmuebles de planteles universitarios, según estimaciones de la agencia calificadora Fitch Ratings.

Ante el crecimiento vía adquisiciones, la firma calificadora espera que el fideicomiso inmobiliario genere de manera sostenida un flujo libre de efectivo, los cuales ascenderán a 2 mil 645 millones de pesos en el 2028.

Destacó que mantiene una estabilidad operativa en su portafolio de inmuebles, con una ocupación del 100%, además, de **crecimientos en las rentas basados en la inflación, contratos de largo plazo** con una vida promedio de 15 años **y un administrador interno**.

Lo anterior se ha traducido en un incremento en la generación de Flujo Libre de Efectivo que **en el 2023 alcanzó 2 mil 359 millones de pesos** en comparación con los 1,373 millones de pesos reportados en el 2022.

Generó Fibra Educa un efectivo por 2 mil 425 millones de pesos contra los mil 722 millones de pesos contados del primer trimestre del 2024 al mismo periodo del 2023. Este incremento fue impulsado por menores presiones en el capital de trabajo.

Durante los últimos 12 meses a marzo del 2024, el fideicomiso inmobiliario reportó ingresos por arrendamiento de 4 mil 59 millones de pesos, 5.6% más respecto a los 3 mil 842 millones de pesos de igual lapso del 2023. **Este resultado fue consecuencia de la incorporación de un nuevo inmueble en el último tercio del año pasado**, así como las afectaciones generadas por el huracán Otis a dos planteles educativos de Acapulco.

En agosto 2023, la Fibra realizó la **emisión de tres bonos vinculados a la sostenibilidad por un monto inicial de 3 mil 740 millones de pesos**. Posteriormente, en noviembre 2023, se realizó la reapertura de las emisiones por un monto de 3 mil 983 millones de pesos, registrando un monto total de las emisiones de 7 mil 723 millones de pesos. Los recursos fueron utilizados para realizar el pago anticipado de su crédito simple.

Fitch considera que Fibra Educa realizará el refinanciamiento de la emisión de los bonos vinculados a la sostenibilidad emitidos en el 2023 por mil 857 millones de pesos debido al vencimiento en este periodo.

Por último, Fitch estima que “el refinanciamiento se podrá llevar a cabo bajo condiciones similares a la emisión anterior. Adicionalmente, esperamos un incremento en la deuda derivado de las variaciones en el valor de la UDI en el periodo proyectado. **Consideramos que Fibra Educa alcanzará una deuda total de 8 mil 861 millones de pesos en 2028**”.