

FIBRA EDUCA: Resultados 3T24

Resultados neutrales con ingresos, NOI y FFO en línea con nuestras proyecciones; podría llevar a cabo adquisiciones adicionales en el corto plazo

EDUCA 18	COMPRA
Valor Intrínseco Estimado (P\$)	\$ 65.00
Dividendo Esperado	\$ 2.44
Precio Actual (P\$)	\$ 56.70
Min / Máx (12 M)	\$ 47.50 - 56.70
Rend. Esperado	18.9%
Valor de Mercado (Mill. de P\$)	69,606
CBFI's en Circulación	1,227.6
CBFI's Flotantes	31.8%
Imp. Prom. Diario (Mill. de P\$)	0.2

Opinión y recomendación

FIBRA EDUCA reportó resultados neutrales que estuvieron prácticamente en línea con nuestras proyecciones en términos de ingresos, NOI, y FFO. Seguimos con recomendación de COMPRA con valor intrínseco estimado de P\$65.0/CBFI después de este reporte.

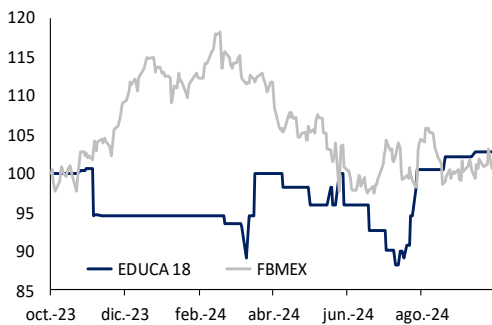
Portafolio

El ABR de FIBRA EDUCA se incrementó 9.5% AsA a 590 mil M² por las adquisiciones de los últimos 12 meses. Por otro lado, el cobro de las rentas de la propiedad de Acapulco sigue suspendido. La Fibra sigue en el proceso de reclamación de seguros.

Con respecto a la adquisición que FIBRA EDUCA planea llevar a cabo, la Fibra constituyó un depósito de seriedad a favor del vendedor por un monto de P\$350 millones. Esta transacción sigue pendiente por algunas condiciones suspensivas y autorizaciones regulatorias correspondientes. Se cancelará si las primeras no ocurren dentro de los 90 días posteriores a la firma de contrato de compra-venta.

Resultados 3T24

Los ingresos totales disminuyeron 1.6% AsA a P\$1,043 millones debido principalmente a la afectación de la propiedad de Acapulco desde octubre del año pasado, lo cual fue prácticamente compensado en su totalidad por las adquisiciones de los meses de mayo y agosto, así como la actualización por inflación de las rentas.



Octubre 30, 2024

Martin Lara
+5255-6413-8563
martin.lara@miranda-gr.com

El NOI cayó 1.3% AsA a P\$907 millones por el menor nivel de ingresos. El margen NOI se situó en 87.0%, con una ligera expansión de 24 pbs. Sin embargo, el FFO aumentó 4.9% AsA a P\$800 millones por menores intereses netos. Esto dio como resultado una mejoría de 4.7 PP en el margen FFO, el cual alcanzó 76.7%. Por la misma razón el AFFO subió 4.5%.

El apalancamiento fue de 20% al cierre del 3T24, comparado con 15% del 3T23, derivado de las emisiones que llevó cabo a finales del año pasado y la revaluación de la deuda denominada en UDIS.

Distribución

El próximo 25 de noviembre, FIBRA EDUCA distribuirá P\$759 millones como anticipo del resultado fiscal 2024 y reembolso de capital. Esta distribución será la mayor desde que la Fibra inició operaciones en junio de 2018. Representará el 100% del AFFO.

(Cifras en Millones de Pesos)	3T24	3T24E	Dif.	3T23	Cambio
Ingresos por Arrendamiento	1,042.9	1,028.1	1.4%	1,059.3	-1.6%
Total Gastos Operativos	137.4	137.1	0.2%	141.5	-2.9%
Utilidad de Operación	891.7	877.2	1.7%	905.9	-1.6%
Total Resultado de Financiamiento	(186.3)	(109.3)	70.5%	(181.8)	2.5%
Utilidad Neta	705.4	767.9	-8.1%	724.1	-2.6%
NOI	906.8	891.8	1.7%	918.6	-1.3%
Margen NOI	87.0%	86.7%		86.7%	
FFO	800.2	826.7	-3.2%	762.8	4.9%
Margen FFO	76.7%	80.4%		72.0%	
AFFO	758.7	787.9	-3.7%	725.9	4.5%
Margen AFFO	72.7%	76.6%		68.5%	

Modelo de Flujos Descontados

(Cifras en Millones de Pesos)	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	Perp.
FFO	3,899	4,032	4,215	4,405	4,604	4,891
Reserva de Capex	- 105	- 105	- 105	- 105	- 105	112
Gastos de Iniciativa ASG	64	72	80	80	80	85
AFFO	3,729	3,854	4,030	4,220	4,418	4,694
Intereses Pagados	695	696	697	697	697	740
Flujo Libre de Efectivo	4,425	4,551	4,726	4,917	5,115	7,065
Tasa de Crecimiento a Perpetuidad						6.2%
VP del Periodo Explicito (2025 - 2029E)						17,162
Valor de la Perpetuidad						132,845
VP de la Perpetuidad						68,916
Valor de la Empresa						86,078
Deuda Neta						6,281
Valor de Mercado						79,797
CBFI's en Circ.						1,228
Valor Intrínseco Estimado						P\$ 65.00
Precio de Mercado Actual						P\$ 56.70
Rendimiento Potencial c/Dividendos						18.9%
Costo Promedio de Deuda						8.8%
Costo de Capital						12.3%
Premio por Riesgo de Mdo.						6.0%
Tasa Libre de Riesgo						10.5%
Beta						0.30
% Deuda Total						20%
% Capital						80%
WACC						11.6%

(Cifras en Millones de Pesos)

INDICADORES OPERATIVOS	2023	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E
ABR total (M2)	540,637	589,702	632,702	632,702	632,702	632,702	632,702
ABR Planteles Universitarios	483,023	532,088	575,088	575,088	575,088	575,088	575,088
ABR Centros de Aprendizaje	22,707	22,707	22,707	22,707	22,707	22,707	22,707
ABR Oficinas	34,907	34,907	34,907	34,907	34,907	34,907	34,907
Tasa de Ocupación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ESTADO DE RESULTADOS	2023	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E
Ingresos por Arrendamiento	4,090.1	4,080.0	4,818.5	5,053.4	5,255.6	5,465.8	5,684.4
Gastos de Operación	459.0	449.0	505.9	520.5	530.8	541.1	551.4
Gastos de Administración	76.5	98.5	130.1	136.4	141.9	147.6	153.5
Gastos Totales	535.6	547.5	636.0	656.9	672.7	688.7	704.9
Ganancia por Ajuste en el Valor Razonable	1,078.7	300.0	350.0	400.0	400.0	400.0	400.0
Gastos de Iniciativa ASG	47.0	55.0	64.0	72.0	80.0	80.0	80.0
Utilidad de Operación	4,586.2	3,777.5	4,468.5	4,724.5	4,902.8	5,097.1	5,299.5
Total Resultado de Financiamiento	- 767.4 -	- 605.3 -	- 687.5 -	- 681.8 -	- 690.1 -	- 698.2 -	- 706.9 -
Utilidad Neta	3,818.9	3,172.2	3,781.0	4,042.7	4,212.7	4,398.9	4,592.7
NOI	3,558.3	3,535.9	4,182.5	4,396.5	4,582.8	4,777.1	4,979.5
Margen NOI	87.0%	86.7%	86.8%	87.0%	87.2%	87.4%	87.6%
FFO	2,914.7	3,152.7	3,898.7	4,031.6	4,214.9	4,405.4	4,603.6
Margen FFO	71.3%	77.3%	80.9%	79.8%	80.2%	80.6%	81.0%
AFFO	2,832.7	2,989.4	3,729.4	3,854.4	4,029.7	4,220.2	4,418.4
Margen AFFO	69.3%	73.3%	77.4%	76.3%	76.7%	77.2%	77.7%
AFFO por CBF1	\$ 2.3078	\$ 2.4352	\$ 3.0379	\$ 3.1397	\$ 3.2825	\$ 3.4377	\$ 3.5992
BALANCE GENERAL	2023	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E
TOTAL ACTIVO	40,039.8	40,417.9	40,493.1	40,686.1	40,870.1	41,048.9	41,223.2
Total Activo Circulante	3,475.5	1,660.3	1,859.4	1,847.6	1,815.2	1,777.4	1,733.7
Total Activo no Circulante	36,564.2	38,757.6	38,633.7	38,838.5	39,054.8	39,271.5	39,489.6
Propiedades de Inversión	36,532.1	38,377.5	38,253.6	38,458.4	38,674.7	38,891.4	39,109.4
TOTAL PASIVO	7,974.2	8,113.4	8,137.0	8,141.7	8,142.6	8,142.8	8,142.8
Total Pasivo Circulante	226.4	171.0	171.0	171.0	171.0	171.0	171.0
Total Pasivo No Circulante	7,747.9	7,942.3	7,966.0	7,970.6	7,971.5	7,971.7	7,971.8
TOTAL PATRIMONIO	32,065.5	32,304.5	32,356.1	32,544.4	32,727.5	32,906.2	33,080.4
Deuda Total	7,717.1	7,913.0	7,936.6	7,941.3	7,942.2	7,942.4	7,942.4
Deuda Neta	4,254.2	6,281.0	6,105.6	6,122.0	6,155.3	6,193.3	6,237.1
LTV	21%	21%	21%	21%	21%	20%	20%

DISCLAIMER

El presente reporte fue elaborado por Miranda Global Research ("Miranda GR") para Vector, Casa de Bolsa, S.A. de C.V. La información se presenta en forma resumida y no pretende ser completa. No existe declaración o garantía alguna, expresa o implícita, respecto de la exactitud, imparcialidad, o integridad de esta información.

Miranda GR, de conformidad con la legislación aplicable, se ha asegurado que la presente recomendación personalizada es razonable para el cliente, pues ha verificado la congruencia entre el perfil del cliente y el perfil del producto financiero. En ningún caso deberá entenderse que la realización de lo anterior, garantiza el resultado, o el éxito de las estrategias propuestas en el presente documento.

La información contenida en este reporte fue obtenida por fuentes públicas. Las proyecciones o previsiones contenidas en este reporte son una recomendación generalizada y están basadas en suposiciones y estimaciones subjetivas sobre eventos y circunstancias que todavía no ocurren y están sujetas a variaciones significativas. De esta manera, no es posible garantizar que cualquier resultado proveniente de este reporte ocurra en el futuro, es decir, no garantiza el resultado ni el éxito de las estrategias planteadas.

Este reporte fue preparado solamente con fines informativos. No se hace declaración alguna respecto a la precisión, suficiencia, veracidad o exactitud de la información y opiniones aquí contenidas. Miranda GR no responderá (ni por negligencia ni por cualquier otro motivo) de daño o perjuicio alguno derivado de o relacionado con el uso de este reporte o su contenido, o que de manera alguna se relacione con este reporte. Miranda GR no asume responsabilidad alguna relacionada con esta información, incluyendo, sin limitación cualquier declaración, expresa o implícita o garantía u omisiones contenidas en esta información.

Este reporte se basa en hechos y/o eventos que han ocurrido hasta esta fecha, por lo que hechos y/o eventos futuros pueden perjudicar las conclusiones aquí expresadas. Miranda GR no asume ninguna responsabilidad de actualizar, revisar, rectificar o anular este reporte en función de cualquier acontecimiento futuro.

Las opiniones relacionadas con este reporte eventualmente expresadas por Miranda GR, deben considerarse únicamente como una sugerencia/recomendación para conducir de una mejor manera diversos temas relacionados con la misma.

Este reporte y su contenido son propiedad de Miranda GR y no pueden ser reproducidos o difundidos en todo o en parte sin el consentimiento previo por escrito de Miranda GR.

Miranda GR recibe honorarios por parte de Fibra Educa por servicios de analista independiente. Las empresas o Fibras bajo cobertura no podrán influir en las opiniones, proyecciones, recomendaciones, o valor intrínseco que Miranda GR establezca en sus reportes.
