

2024
HR AAA
Perspectiva Estable

2025
HR AAA
Perspectiva Estable

2026
HR AAA
Perspectiva Estable



Elizabeth Martínez
Directora Asociada de Corporativos
Analista Responsable
elizabeth.martinez@hrratings.com



Karla Castillo
Analista Sr.
karla.castillo@hrratings.com



Heinz Cederborg
Director Ejecutivo Sr. de Corporativos / ABS
heinz.cederborg@hrratings.com

HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para Fibra Educa. Asimismo, ratificó la calificación de HR+1 para Fibra Educa

La ratificación de las calificaciones para el Fideicomiso Irrevocable F/3277 (Fibra Educa y/o el Fideicomiso) se fundamenta en la solidez de sus métricas, tanto de forma histórica como en el periodo proyectado. Las métricas de Cobertura de Servicio de la Deuda (DSCR), DSCR con Caja y *Loan to Value* (LTV) se encuentran en los niveles máximos de fortaleza de cada métrica, con un valor ponderado de 3.4 veces (x), 5.7x y 23.7%. Es importante mencionar que la fortaleza de las métricas es generada por la estabilidad operativa de los inmuebles que conforman el portafolio del Fideicomiso, ya que todas las propiedades cuentan con una ocupación del 100%, crecimientos en las rentas anuales basados en la inflación y contratos de largo plazo con un plazo de 15 años, prorrogables por 15 años más siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento; actualmente el vencimiento de los contratos se encuentra entre 7 años y 14 años, sin considerar la renovación automática de 15 años adicionales.

En cuanto a nuestras proyecciones del portafolio, estimamos que Fibra Educa realice la adquisición de un portafolio de inmuebles durante 2026, el cual pertenecerá al segmento de Planteles Universitarios y aportarán 108,992 metros cuadrados (m²) al Área Bruta Rentable (ABR) total del portafolio, lo cual se reflejaría en un incremento de 17.2% en el ABR. Lo anterior se verá reflejado en una Tasa Media Anual de Crecimiento (TMAC) 2025-2030 de 3.5% para los ingresos del Fideicomiso. Adicionalmente, estimamos un comportamiento estable en la generación del Flujo Libre de Efectivo (FLE) derivado principalmente por la operación de la Fibra. En términos de deuda, esperamos un monto de deuda total de P\$11,389m en 2030, cifra que incorpora la colocación de tres certificados bursátiles en 2T26 (EDUCA 26L, EDUCA 26-2L y EDUCA 26UL), así como la revaluación del saldo insoluto en UDIs de las emisiones EDUCA 23UL y EDUCA 26UL durante el periodo proyectado. Los niveles de deuda esperado en conjunto con nuestras proyecciones de FLE se verían reflejado en un nivel promedio ponderado en la métrica de Años de Pago de 3.9 años para el periodo de 2026-2030. Finalmente, con respecto a



los factores ASG, se ratifica la etiqueta *Superior* para los factores Social y Gobernanza, por lo cual la calificación mantiene un ajuste positivo. Los principales supuestos y resultados son:

Supuestos y Resultados (Cifras en millones de pesos)

	Reportado		Escenario Base					Escenario Estrés					Prom. Ponderado		Grado de Estrés
	2024	2025	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	Base	Estrés	
Ingresos Totales	4,063	4,627	4,761	4,797	5,100	5,291	5,486	4,728	4,669	4,824	4,985	5,149	4,957	4,794	-3.3%
Factor de Ocupación (Cierre)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0pbs
ABR (m ²)	589,702	632,655	741,647	741,647	741,647	741,647	741,647	632,655	687,151	687,151	687,151	629,537	741,647	665,145	-10.3%
NOI / EBITDA	3,509	4,024	4,140	4,139	4,404	4,569	4,738	3,700	3,968	4,097	4,230	4,365	4,290	3,966	-7.6%
Margen NOI	86.4%	87.0%	87.0%	86.3%	86.4%	86.4%	86.4%	78.2%	85.0%	84.9%	84.8%	84.8%	86.5%	82.7%	-385pbs
Flujo Libre de Efectivo	2,024	2,094	2,284	2,204	2,677	2,589	2,683	2,107	2,223	2,658	2,566	2,630	2,408	2,344	-2.7%
CAPEX + Inv. en Asociadas	152	0	893	120	127	132	137	982	140	145	150	154	382	424	11.4%
Distribuciones Obligatorias por CBFIs	1,432	1,914	1,804	1,725	1,828	1,913	1,986	1,507	1,425	1,535	1,560	1,613	1,814	1,505	-17.5%
Dividendos Pagados	2,931	3,119	3,056	3,086	3,327	3,497	3,645	2,651	2,908	3,018	3,154	3,265	3,216	2,901	0.1%
Deuda Total	7,962	8,182	10,591	10,864	11,148	11,442	11,043	10,601	10,875	11,160	11,454	11,056	10,919	10,930	0.1%
Deuda Neta	5,819	6,489	9,178	9,450	9,402	9,513	9,626	9,358	9,781	9,789	9,993	10,220	9,370	9,699	-4.4%
DSCR	5.6x	4.2x	3.6x	3.1x	3.8x	3.2x	3.3x	3.2x	3.0x	3.6x	3.1x	3.2x	3.4x	3.2x	-5.3%
DSCR con Caja	15.3x	8.5x	6.2x	5.1x	5.8x	5.3x	5.6x	5.8x	4.7x	5.1x	4.8x	5.0x	5.7x	5.2x	-8.5%
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	19.4%	18.9%	23.2%	23.6%	24.1%	24.6%	23.9%	23.2%	23.7%	24.2%	24.7%	24.0%	23.7%	23.8%	7pbs
Años de Pago (DN / FLE)	2.9	3.1	4.0	4.3	3.5	3.7	3.6	4.4	4.4	3.7	3.9	3.9	3.9	4.2	6.5%

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso al 1T26. Proyecciones realizadas a partir del 2T26.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Generación de Ingresos.** En 2025, el Fideicomiso reportó ingresos por arrendamiento de P\$4,627m (+13.9% vs. P\$4,063m en 2024 y +7.3% vs. el escenario base). El incremento corresponde principalmente a la incorporación de seis inmuebles al portafolio durante 2025, con un ABR total de 42,250m². Es importante mencionar que los inmuebles y sus características ya se consideraban en nuestro escenario base. Adicionalmente, se reportaron ingresos por P\$277k derivado de la recuperación de las pérdidas consecuenciales por los ingresos no percibidos del inmueble de Acapulco.
- **Niveles de Flujo Libre de Efectivo.** Fibra Educa generó un FLE por P\$2,094m en 2025 (+3.5% vs. P\$2,024m en 2024 y -13.9% vs. P\$2,432m en el escenario base). El incremento fue impulsado principalmente por menores requerimientos de capital de trabajo y un incremento en los resultados operativos del Fideicomiso.
- **Endeudamiento.** En 1T26, Fibra Educa alcanzó una deuda total de P\$8,262m y una deuda neta de P\$6,407m (vs. P\$8,017m y P\$5,978m respectivamente en 1T25 y vs. P\$8,225m y P\$6,444m en el escenario base). La desviación de la deuda total se genera por la amortización de los gastos de emisión y la revaluación en el valor de la UDI.

Expectativas para Periodos Futuros

- **Adquisición de Planteles Universitarios.** Estimamos que el Fideicomiso adquirirá un portafolio de inmuebles durante 2026, el cuál que pertenecerá al segmento de Planteles Universitarios, el portafolio será fondeado con recursos propios. En términos del ABR, esperamos que los inmuebles adquiridos aporten un ABR de 108,992m² al portafolio, incrementando 17.2% en comparación con el ABR de 2025. Adicionalmente, estimamos que Fibra Educa adquiera un terreno, que posteriormente será desarrollado para pertenecer al segmento de planteles universitarios.
- **Niveles de Deuda.** En 2030, estimamos una deuda total de P\$11,043m y una deuda neta de P\$9,626m. En 2T26 consideramos la colocación de EDUCA 26L, EDUCA 26-2L y EDUCA 26UL por un monto total de P\$4,000m. Nuestras proyecciones consideran la amortización anticipada de EDUCA 23L en 2T26, la cual se fondeará con los recursos de emisiones colocadas en el mismo periodo. Es importante mencionar que, a la fecha de este reporte, la emisión EDUCA 23L ya se encuentra amortizada.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Factores Adicionales Considerados

- **Factor Social Superior.** HR Ratings ratificó la etiqueta Superior con relación al factor Social dentro de la evaluación Ambiental, Social y de Gobernanza (ESG, por sus siglas en inglés) debido a la fortaleza que mantiene Fibra Educa en temas sociales, principalmente por el programa de becas Fundación Fibra Educa, que tiene como principal objetivo brindar becas a jóvenes mexicanos que se encuentren en extrema pobreza con una orientación de género (preferentemente mujeres).
- **Factor Gobernanza Superior.** HR Ratings ratificó la etiqueta Superior con relación al factor Gobernanza, reconociendo los esfuerzos del Fideicomiso por mantener una estructura de gobierno sólida. Lo anterior se vio reflejado en una evaluación realizada en 2024 por una firma internacional especializada en evaluar gobiernos corporativos, donde se colocó al Fideicomiso dentro de los principales cinco gobiernos corporativos, comparado con sus similares en Norteamérica y Europa que son evaluados por el mismo asesor.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

- **Presión en Años de Pago.** En un escenario de estrés, si existiera una menor generación de FLE (niveles promedio de P\$2,097m durante 2026-2030), o se incurriera en un financiamiento superior al previsto por HR Ratings que el Fideicomiso no sea capaz de refinanciar, la métrica de Años de Pago se podría ver presionada, teniendo un promedio ponderado de 4.9 años para el periodo 2026-2030, esto podría modificar a la baja la calificación.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Balance General (Cifras en millones de pesos)

	2024*	2025*	2026P**	2027P	2028P	2029P	2030P	1T25	1T26
ACTIVOS TOTALES	40,976	43,188	45,700	45,979	46,282	46,598	46,225	40,928	43,393
Activo Circulante	2,162	1,707	1,430	1,588	1,764	1,948	1,438	2,062	1,891
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	2,142	1,693	1,413	1,415	1,746	1,929	1,418	2,038	1,855
Cuentas por Cobrar a Clientes	2	1	3	3	3	3	3	0	0
Impuesto por Recuperar	0	0	0	155	0	0	0	0	0
Otros Activos Circulantes	18	13	14	16	15	16	17	24	37
Activos no Circulantes	38,814	41,482	44,270	44,390	44,518	44,650	44,787	38,866	41,502
Propiedades de Inversión	38,434	41,454	44,244	44,364	44,491	44,624	44,761	38,486	41,475
Planta, Propiedad y Equipo	1	1	1	0	0	0	0	1	1
Activos Intangibles y Cargos Diferidos	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Otros Activos LP	378	26	25	25	25	25	25	378	25
Otros Activos	3	3	2	3	3	3	3	3	3
Activos por Derecho de Uso	26	23	22	22	22	22	22	25	22
PASIVOS TOTALES	8,230	8,480	10,773	11,050	11,339	11,636	11,239	8,224	8,476
Pasivo Circulante	239	2,136	155	158	1,464	869	168	178	2,054
Pasivo con Costo	0	1,866	0	0	1,300	703	0	0	1,868
Proveedores	13	24	19	21	24	25	25	10	27
Impuestos por Pagar CP	32	47	48	49	50	51	52	86	71
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	0	0	15	16	17	18	19	14	15
Otros sin Costo	194	198	72	72	73	73	73	67	74
Cuentas por Pagar de la Seguridad Social e Impuestos por Pagar	2	3	2	3	3	3	3	1	4
Otras Cuentas por Pagar ¹	185	189	63	63	63	63	63	60	63
Pasivos por Arrendamiento	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Pasivos no Circulantes	7,992	6,344	10,619	10,892	9,876	10,766	11,071	8,046	6,422
Pasivo con Costo	7,962	6,315	10,591	10,864	9,848	10,738	11,043	8,017	6,394
Otros Pasivos no Circulantes	30	29	28	28	28	28	28	29	28
Beneficios a Empleados	0	1	1	1	1	1	1	0	1
Pasivos por Arrendamiento	30	28	27	27	27	27	27	29	27
CAPITAL CONTABLE	32,746	34,709	34,927	34,928	34,942	34,963	34,985	32,704	34,917
Capital Contribuido	20,642	19,097	18,981	18,981	18,981	18,981	18,981	20,256	18,981
Utilidades Acumuladas	8,497	10,535	12,672	12,860	12,621	12,464	12,336	11,717	14,932
Utilidad del Ejercicio	3,608	5,076	3,273	3,087	3,341	3,517	3,668	731	1,004
Deuda Total	7,962	8,182	10,591	10,864	11,148	11,442	11,043	8,017	8,262
Deuda Neta	5,819	6,489	9,178	9,450	9,402	9,513	9,626	5,978	6,407
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	19.4%	18.9%	23.2%	23.6%	24.1%	24.6%	23.9%	19.6%	19.0%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada.

** Proyecciones a partir del 2T26.

¹ Intereses Devengados no Pagados.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Estado de Resultados (Cifras en millones de pesos)

	2024*	2025*	2026P**	2027P	2028P	2029P	2030P	1T25	1T26
Ingresos Totales	4,063	4,627	4,761	4,797	5,100	5,291	5,486	1,058	1,390
Gastos de Generales	553	603	621	658	696	722	748	142	155
Gastos de Operación	455	491	504	538	571	592	614	121	126
Gastos de Administración	98	112	117	121	125	130	134	21	30
NOI / EBITDA	3,509	4,024	4,140	4,139	4,404	4,569	4,738	916	1,234
Depreciación y Amortización	3	4	3	3	3	3	3	1	1
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	3,506	4,020	4,137	4,136	4,401	4,566	4,735	915	1,233
Otros Ingresos y (gastos) netos ¹	-55	-54	-60	-65	-69	-71	-74	-14	-15
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	3,451	3,966	4,077	4,071	4,332	4,494	4,661	902	1,219
Ingresos por Intereses	322	140	221	98	119	137	138	49	28
Intereses Pagados	677	643	739	804	823	816	822	163	154
Intereses Pagados por Arrendamientos	4	4	4	4	4	4	4	1	1
Otros Gastos Financieros ²	11	220	18	8	8	8	8	2	11
Ingreso Financiero Neto	-370	-727	-539	-718	-716	-692	-688	-115	-127
Cambios en Valuación de UDI	-250	0	-271	-274	-284	-294	-305	-53	-78
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	777	1,838	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Integral de Financiamiento	156	1,111	-810	-992	-999	-985	-993	-168	-204
Utilidad Neta Consolidada	3,608	5,076	3,273	3,087	3,341	3,517	3,668	731	1,004
Cambio en Ventas (%)	-0.7%	13.9%	2.9%	0.8%	6.3%	3.7%	3.7%	7.7%	31.4%
Área Bruta Rentable (ABR) (m2)	589,702	632,655	741,647	741,647	741,647	741,647	684,033	590,405	632,655
Margen NOI / EBITDA	86.4%	87.0%	87.0%	86.3%	86.4%	86.4%	86.4%	86.6%	88.8%
Tasa Pasiva	8.6%	8.4%	7.4%	7.5%	7.5%	7.2%	7.5%	8.5%	8.2%
Tasa Activa	11.4%	7.3%	7.4%	7.4%	7.4%	7.4%	7.4%	10.9%	6.4%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada.

** Proyecciones a partir del 2T26.

¹ Se refiere a los gastos de iniciativa ASG, referente a la donación de becas a la fundación Fibra Educa. En la Asamblea de Tenedores, celebrada el 14 de marzo de 2023, se resolvió destinar hasta el 1.35% de los ingresos totales por arrendamiento.

² Se refiere a las Comisiones y Gastos relacionados con la deuda.

NOI de 2025 no considera Otros Ingresos No Operativos.

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes	2024*	2025*	2026P**	2027P	2028P	2029P	2030P	1T25	1T26
Utilidad Neta Consolidada	3,833	4,217	4,884	3,071	3,261	3,479	3,558	666	731
- Resultado Cambiario	-226	-61	-169	-271	-293	-293	-303	-88	-53
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	1,079	640	1,974	0	0	0	0	0	0
- Depreciación	1,279	1,353	1,445	1,538	1,554	1,558	1,561	320	337
(+) Otros	258	-147	603	553	510	386	396	64	127
Resultado Fiscal Neto	1,507	2,015	1,898	1,816	1,924	2,014	2,091	194	214
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	1,432	1,914	1,804	1,725	1,828	1,913	1,986	184	203

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.

** Proyecciones a partir del 1T26.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Flujo de Efectivo (Cifras en millones de pesos)

	2024*	2025*	2026P**	2027P	2028P	2029P	2030P	1T25	1T26
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN									
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	3,608	5,076	3,273	3,087	3,341	3,517	3,668	731	1,004
Depreciación y Amortización	3	4	3	3	3	3	3	1	1
Pérdida (Reversión) por Deterioro	-777	-1,838	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos Cobrados	5	5	1	0	0	0	0	1	1
Intereses a Favor	-306	-140	-193	-98	-119	-137	-138	0	0
Fluctuación Cambiaria	234	211	193	274	284	294	305	0	0
Otras Partidas de Inversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	-841	-1,757	4	179	168	160	170	1	1
Intereses Devengados	677	643	792	804	823	816	822	169	206
Intereses por Arrendamiento	4	4	4	4	4	0	0	0	0
Otras Partidas de Financiamiento ¹	11	9	31	8	8	8	8	54	24
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	692	656	827	816	835	824	830	223	230
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	3,459	3,975	4,104	4,082	4,343	4,502	4,668	956	1,235
Decremento (Incremento) en Clientes	-1	1	-2	-0	-0	-0	-0	2	1
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos ²	-2	5	-1	-157	156	-2	-1	-7	-24
Incremento (Decremento) en Proveedores	0	13	11	1	3	1	0	10	18
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	0	15	-24	2	2	2	2	0	0
Capital de trabajo	-3	34	-16	-154	161	1	1	6	-5
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	3,456	4,009	4,087	3,929	4,505	4,502	4,669	962	1,230
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN									
Adquisición de Propiedades de Inversión	-974	-832	-1,897	0	0	0	0	0	0
Remodelación de Propiedades de Inversión	-151	0	-893	-120	-127	-132	-137	-52	-21
Intereses Cobrados	306	140	221	98	119	137	138	49	28
Depósitos de Seriedad	-350	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Activos	-1	-0	-0	0	0	0	0	0	-0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	-1,170	-693	-2,569	-22	-8	4	1	-3	7
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	2,286	3,316	1,518	3,907	4,496	4,507	4,670	959	1,237
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO									
Financiamientos Bancarios	0	0	4,003	0	0	1,300	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	0	0	-1,868	0	0	-1,300	-703	0	0
Comisiones y Honorarios de Financiamientos Bancarios	0	0	-7	-8	-8	-8	-8	0	0
Amortización de Otros Financiamientos	-6	-6	-4	-3	-3	-3	-3	-2	-2
Intereses Pagados y otras partidas	-665	-637	-864	-804	-823	-816	-822	-288	-278
Intereses de Arrendamiento	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-1	-1
Financiamiento "Ajeno"	-675	-646	1,257	-819	-838	-827	-1,536	-289	-280
Dividendos Pagados	-2,931	-3,119	-3,056	-3,086	-3,327	-3,497	-3,645	-774	-796
Financiamiento "Propio"	-2,931	-3,119	-3,056	-3,086	-3,327	-3,497	-3,645	-774	-796
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	-3,606	-3,765	-1,798	-3,905	-4,164	-4,324	-5,181	-1,063	-1,075
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	-1,320	-449	-280	2	332	183	-511	-104	162
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	3,463	2,142	1,693	1,413	1,415	1,746	1,929	2,142	1,693
Efectivo y equiv. al final del Periodo	2,142	1,693	1,413	1,415	1,746	1,929	1,418	2,038	1,855
<i>Cifras UDM</i>								<i>Cifras UDM</i>	
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	2,024	2,094	2,284	2,204	2,677	2,589	2,683	2,606	2,811
Amortización de Deuda	0	0	1,868	0	0	1,300	714	0	0
Revolencia automática	0	0	-1,868	0	0	-1,300	-714	0	0
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	359	496	643	706	704	816	822	421	508
Servicio de la Deuda 12m	359	496	643	706	704	816	822	421	508
DSCR	5.6	4.2	3.6	3.1	3.8	3.2	3.3	6.2	5.5
Caja Inicial Disponible	3,463	2,142	1,693	1,413	1,415	1,746	1,929	2,142	1,693
DSCR con Caja Inicial	15.3	8.5	6.2	5.1	5.8	5.3	5.6	11.3	8.9
Deuda Neta a FLE 12m	2.9	3.1	4.0	4.3	3.5	3.7	3.6	2.3	2.3
Deuda Neta a EBITDA 12m	1.7	1.6	2.2	2.3	2.1	2.1	2.0	1.7	1.5

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada.

** Proyecciones a partir del 2T26.

¹ Se refiere a las Comisiones y Gastos relacionados con la deuda.

² Otros Activos Circulantes No Financieros + Impuesto al Valor Agregado por Recuperar.

³ Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas + Seguro Social + Beneficios a Empleados.

	2024*	2025*	2026P**	2027P	2028P	2029P	2030P	1T25	1T26
Flujo Libre de Efectivo	2,024	2,094	2,284	2,204	2,677	2,589	2,683	2,606	2,811
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	3,456	4,009	4,087	3,929	4,505	4,502	4,669	962	1,230
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	1,432	1,914	1,804	1,725	1,828	1,913	1,986	184	203
Flujo Libre de Efectivo	2,024	2,094	2,284	2,204	2,677	2,589	2,683	778	1,027

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada.

** Proyecciones a partir del 2T25.

*** Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomitentes que Fibra Educa debe realizar por tema de regulación.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Estrés: Balance General (Cifras en millones de pesos)

	2024*	2025*	2026P**	2027P	2028P	2029P	2030P	1T25	1T26
ACTIVOS TOTALES	40,976	43,188	45,673	45,896	46,165	46,447	46,035	40,928	43,393
Activo Circulante	2,162	1,707	1,313	1,396	1,521	1,653	1,087	2,062	1,891
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	2,142	1,693	1,243	1,095	1,371	1,460	836	2,038	1,855
Cuentas por Cobrar a Clientes	2	1	2	3	3	3	3	0	0
Impuesto por Recuperar	0	0	0	192	0	0	0	0	0
Otros Activos Circulantes	18	13	67	107	147	190	249	24	37
Activos no Circulantes	38,814	41,482	44,359	44,499	44,644	44,793	44,948	38,866	41,502
Propiedades de Inversión	38,434	41,454	44,333	44,473	44,618	44,767	44,922	38,486	41,475
Planta, Propiedad y Equipo	1	1	1	0	0	0	0	1	1
Activos Intangibles y Cargos Diferidos	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Otros Activos LP	378	26	25	25	25	25	25	378	25
Otros Activos	3	3	2	3	3	3	3	3	3
Activos por Derecho de Uso	26	23	22	22	22	22	22	25	22
PASIVOS TOTALES	8,230	8,480	10,804	11,044	11,330	11,626	11,230	8,224	8,476
Pasivo Circulante	239	2,136	174	141	1,443	848	147	178	2,054
Pasivo con Costo	0	1,866	0	0	1,300	703	0	0	1,868
Proveedores	13	24	24	14	15	15	16	10	27
Impuestos por Pagar CP	32	47	48	49	50	51	52	86	71
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	0	0	28	5	6	6	6	14	15
Otros sin Costo	194	198	74	72	73	73	73	67	74
Cuentas por Pagar de la Seguridad Social e Impuestos por Pagar	2	3	4	3	3	3	3	1	4
Otras Cuentas por Pagar ¹	185	189	63	63	63	63	63	60	63
Pasivos por Arrendamiento	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Pasivos no Circulantes	7,992	6,344	10,630	10,903	9,887	10,778	11,084	8,046	6,422
Pasivo con Costo	7,962	6,315	10,601	10,875	9,860	10,750	11,056	8,017	6,394
Otros Pasivos no Circulantes	30	29	28	28	28	28	28	29	28
Beneficios a Empleados	0	1	1	1	1	1	1	0	1
Pasivos por Arrendamiento	30	28	27	27	27	27	27	29	27
CAPITAL CONTABLE	32,746	34,709	34,869	34,852	34,835	34,820	34,805	32,704	34,917
Capital Contribuido	20,642	19,097	18,981	18,981	18,981	18,981	18,981	20,256	18,981
Utilidades Acumuladas	8,497	10,535	13,077	12,980	12,853	12,699	12,575	11,717	14,932
Utilidad del Ejercicio	3,608	5,076	2,811	2,891	3,001	3,140	3,249	731	1,004
Deuda Total	7,962	8,182	10,601	10,875	11,160	11,454	11,056	8,017	8,262
Deuda Neta	5,819	6,489	9,358	9,781	9,789	9,993	10,220	5,978	6,407
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	19.4%	18.9%	23.2%	23.7%	24.2%	24.7%	24.0%	19.6%	19.0%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada.

** Proyecciones a partir del 2T26.

¹ Intereses Devengados no Pagados.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Estrés: Estado de Resultados (Cifras en millones de pesos)

	2024*	2025*	2026P**	2027P	2028P	2029P	2030P	1T25	1T26
Ingresos Totales	4,063	4,627	4,728	4,669	4,824	4,985	5,149	1,058	1,390
Gastos de Generales	553	603	1,029	701	727	755	784	142	155
Gastos de Operación	455	491	908	580	600	621	642	121	126
Gastos de Administración	98	112	121	121	128	135	142	21	30
NOI / EBITDA	3,509	4,024	3,700	3,968	4,097	4,230	4,365	916	1,234
Depreciación y Amortización	3	4	3	3	3	3	3	1	1
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	3,506	4,020	3,696	3,965	4,093	4,227	4,362	915	1,233
Otros Ingresos y (gastos) netos ¹	-55	-54	-60	-63	-65	-67	-70	-14	-15
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	3,451	3,966	3,637	3,902	4,028	4,159	4,293	902	1,219
Ingresos por Intereses	322	140	216	77	88	98	92	49	28
Intereses Pagados	677	643	743	810	827	819	826	163	154
Intereses Pagados por Arrendamientos	4	4	4	4	4	4	4	1	1
Otros Gastos Financieros ²	11	220	18	8	8	8	8	2	11
Ingreso Financiero Neto	-370	-727	-548	-746	-752	-733	-738	-115	-127
Cambios en Valuación de UDI	-250	0	-285	-274	-284	-294	-306	-53	-78
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	777	1,838	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Integral de Financiamiento	156	1,111	-833	-1,020	-1,036	-1,028	-1,044	-168	-204
Utilidad Neta Consolidada	3,608	5,076	2,811	2,891	3,001	3,140	3,249	731	1,004
Cambio en Ventas (%)	-0.7%	13.9%	2.2%	-1.2%	3.3%	3.3%	3.3%	7.7%	31.4%
Área Bruta Rentable (ABR) (m2)	589,702	632,655	632,655	687,151	687,151	687,151	629,537	590,405	632,655
Margen NOI / EBITDA	86.4%	87.0%	78.2%	85.0%	84.9%	84.8%	84.8%	86.6%	88.8%
Tasa Pasiva	8.6%	8.4%	7.5%	7.6%	7.5%	7.3%	7.5%	8.5%	8.2%
Tasa Activa	11.4%	7.3%	7.3%	7.0%	6.7%	6.8%	6.8%	10.9%	6.4%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada.

** Proyecciones a partir del 2T26.

¹ Se refiere a los gastos de iniciativa ASG, referente a la donación de becas a la fundación Fibra Educa. En la Asamblea de Tenedores, celebrada el 14 de marzo de 2023, se resolvió destinar hasta el 1.35% de los ingresos totales por arrendamiento.

² Se refiere a las Comisiones y Gastos relacionados con la deuda.

NOI de 2025 no considera Otros Ingresos No Operativos.

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes	2024*	2025*	2026P**	2027P	2028P	2029P	2030P	1T25	1T26
Utilidad Neta Consolidada	3,833	4,217	4,586	2,759	2,958	3,112	3,171	666	731
- Resultado Cambiario	-226	-61	-183	-271	-294	-293	-303	-88	-53
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	1,079	640	1,974	0	0	0	0	0	0
- Depreciación	1,279	1,353	1,445	1,541	1,558	1,563	1,566	320	337
(+) Otros	258	-147	603	553	510	386	396	64	127
Resultado Fiscal Neto	1,507	2,015	1,586	1,500	1,616	1,642	1,698	194	214
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	1,432	1,914	1,507	1,425	1,535	1,560	1,613	184	203

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.

** Proyecciones a partir del 2T25.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Estrés: Flujo de Efectivo (Cifras en millones de pesos)

	2024*	2025*	2026P**	2027P	2028P	2029P	2030P	1T25	1T26
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN									
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	3,608	5,076	2,811	2,891	3,001	3,140	3,249	731	1,004
Depreciación y Amortización	3	4	3	3	3	3	3	1	1
Pérdida (Reversión) por Deterioro	-777	-1,838	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos Cobrados	5	5	1	0	0	0	0	1	1
Intereses a Favor	-306	-140	-188	-77	-88	-98	-92	0	0
Fluctuación Cambiaria	234	211	207	274	284	294	306	0	0
Otras Partidas de Inversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	-841	-1,757	23	201	200	200	217	1	1
Intereses Devengados	677	643	795	810	827	819	826	169	206
Intereses por Arrendamiento	4	4	4	4	4	0	0	0	0
Otras Partidas de Financiamiento ¹	11	9	31	8	8	8	8	54	24
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	692	656	830	822	839	827	834	223	230
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	3,459	3,975	3,663	3,914	4,040	4,167	4,300	956	1,235
Decremento (Incremento) en Clientes	-1	1	-2	-0	-0	-0	-0	2	1
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos ²	-2	5	-54	-232	152	-43	-59	-7	-24
Incremento (Decremento) en Proveedores	0	13	15	-10	1	1	1	10	18
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	0	15	-9	-24	2	1	1	0	0
Capital de trabajo	-3	34	-49	-266	154	-41	-57	6	-5
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	3,456	4,009	3,614	3,648	4,194	4,126	4,243	962	1,230
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN									
Adquisición de Propiedades de Inversión	-974	-832	-1,897	0	0	0	0	0	0
Remodelación de Propiedades de Inversión	-151	0	-982	-140	-145	-150	-154	-52	-21
Intereses Cobrados	306	140	216	77	88	98	92	49	28
Depósitos de Seriedad	-350	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Activos	-1	-0	-0	0	0	0	0	0	-0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	-1,170	-693	-2,663	-63	-57	-52	-63	-3	7
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	2,286	3,316	951	3,584	4,137	4,074	4,180	959	1,237
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO									
Financiamientos Bancarios	0	0	4,000	0	0	1,300	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	0	0	-1,868	0	0	-1,300	-703	0	0
Comisiones y Honorarios de Financiamientos Bancarios	0	0	-7	-8	-8	-8	-8	0	0
Amortización de Otros Financiamientos	-6	-6	-4	-3	-3	-3	-3	-2	-2
Intereses Pagados y otras partidas	-665	-637	-868	-810	-827	-819	-826	-288	-278
Intereses de Arrendamiento	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-1	-1
Financiamiento "Ajeno"	-675	-646	1,250	-825	-842	-830	-1,540	-289	-280
Dividendos Pagados	-2,931	-3,119	-2,651	-2,908	-3,018	-3,154	-3,265	-774	-796
Financiamiento "Propio"	-2,931	-3,119	-2,651	-2,908	-3,018	-3,154	-3,265	-774	-796
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	-3,606	-3,765	-1,401	-3,733	-3,860	-3,984	-4,805	-1,063	-1,075
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	-1,320	-449	-450	-149	276	89	-624	-104	162
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	3,463	2,142	1,693	1,243	1,095	1,371	1,460	2,142	1,693
Efectivo y equiv. al final del Periodo	2,142	1,693	1,243	1,095	1,371	1,460	836	2,038	1,855
<i>Cifras UDM</i>								<i>Cifras UDM</i>	
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	2,024	2,094	2,107	2,223	2,658	2,566	2,630	2,606	2,811
Amortización de Deuda	0	0	1,868	0	0	1,300	714	0	0
Revolencia automática	0	0	-1,868	0	0	-1,300	-714	0	0
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Netos Pagados (Incluy. Capit.)	359	496	651	733	740	819	826	421	508
Servicio de la Deuda 12m	359	496	651	733	740	819	826	421	508
DSCR	5.6	4.2	3.2	3.0	3.6	3.1	3.2	6.2	5.5
Caja Inicial Disponible	3,463	2,142	1,693	1,243	1,095	1,371	1,460	2,142	1,693
DSCR con Caja Inicial	15.3	8.5	5.8	4.7	5.1	4.8	5.0	11.3	8.9
Deuda Neta a FLE 12m	2.9	3.1	4.4	4.4	3.7	3.9	3.9	2.3	2.3
Deuda Neta a EBITDA 12m	1.7	1.6	2.5	2.5	2.4	2.4	2.3	1.7	1.5

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada.

** Proyecciones a partir del 2T26.

¹ Se refiere a las Comisiones y Gastos relacionados con la deuda.

² Otros Activos Circulantes No Financieros + Impuesto al Valor Agregado por Recuperar.

³ Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas + Seguro Social + Beneficios a Empleados.

	2024*	2025*	2026P**	2027P	2028P	2029P	2030P	1T25	1T26
Flujo Libre de Efectivo	2,024	2,094	2,107	2,223	2,658	2,566	2,630	2,606	2,811
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	3,456	4,009	3,614	3,648	4,194	4,126	4,243	962	1,230
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	1,432	1,914	1,507	1,425	1,535	1,560	1,613	184	203
Flujo Libre de Efectivo	2,024	2,094	2,107	2,223	2,658	2,566	2,630	778	1,027

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada.

** Proyecciones a partir del 2T25.

*** Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomitentes que Fibra Educa debe realizar por tema de regulación.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Anexo 1. Portafolio de Inmuebles

No. Inmueble	Nombre	Tipo de Inmueble	ABR (m ²)	Factor de Ocupación
1	Universidad Victoria Viaducto	Planteles Universitarios	17,788	100%
2	Universidad Victoria Ecatepec	Planteles Universitarios	9,564	100%
3	Universidad Victoria Zaragoza	Planteles Universitarios	4,312	100%
4	Universidad Victoria Corregidora	Planteles Universitarios	30,000	100%
5	ICEL Pachuca	Planteles Universitarios	42,000	100%
6	UNIVER Querétaro	Planteles Universitarios	47,825	100%
7	Lamar Tepatlán	Planteles Universitarios	38,300	100%
8	Instituto Patria Mérida	Planteles Universitarios	38,000	100%
9	Universidad del Nuevo México Querétaro	Planteles Universitarios	31,514	100%
10	Universidad del Nuevo México Tula	Planteles Universitarios	13,443	100%
11	Universidad del Nuevo México Allende	Planteles Universitarios	13,440	100%
12	Universidad del Nuevo México Huichapan	Planteles Universitarios	10,402	100%
13	UNIVER Pino Suarez	Planteles Universitarios	4,460	100%
14	UNIDEP Ciudad Mante	Planteles Universitarios	2,932	100%
15	ICEL Ecatepec Olimpica	Planteles Universitarios	6,375	100%
16	Universidad de Acapulco	Planteles Universitarios	41,911	100%
17	Universidad Potosina	Planteles Universitarios	11,761	100%
18	Universidad José Vasconcelos	Planteles Universitarios	6,230	100%
19	Universidad Lucerna Coacalco	Planteles Universitarios	22,923	100%
20	UNIDEP Torreón	Planteles Universitarios	3,336	100%
21	UNIDEP Tijuana	Planteles Universitarios	3,451	100%
22	UNIDEP Hermosillo	Planteles Universitarios	6,516	100%
23	UNIDEP Culiacan	Planteles Universitarios	3,260	100%
24	Universidad de Santa Fe Aguascalientes	Planteles Universitarios	67,167	100%
25	UNIVER Tlaquepaque	Planteles Universitarios	5,456	100%
26	UNIDEP Veracruz	Planteles Universitarios	2,255	100%
27	Universidad del Valle	Planteles Universitarios	2,346	100%
28	Universidad Latinoamericana	Planteles Universitarios	13,421	100%
29	ULA Norte	Planteles Universitarios	4,837	100%
30	UANE Matamoros	Planteles Universitarios	3,006	100%
31	UANE Saltillo	Planteles Universitarios	14,252	100%
32	UANE Torreón	Planteles Universitarios	9,605	100%
33	ULA Valle	Planteles Universitarios	12,703	100%
34	ULA Florida	Planteles Universitarios	13,522	100%
35	ULA Cuernavaca	Planteles Universitarios	4,960	100%
36	UANE Monclova	Planteles Universitarios	3,944	100%
37	UANE Piedras Negras	Planteles Universitarios	3,974	100%
38	UANE Sabinas	Planteles Universitarios	3,147	100%
39	Quick Learning Coyoacán	Centros de Aprendizaje	659	100%
40	Quick Learning Nápoles	Centros de Aprendizaje	375	100%
41	Quick Learning Zona Rosa	Centros de Aprendizaje	420	100%
42	Quick Learning San Jerónimo	Centros de Aprendizaje	257	100%
43	Quick Learning Iztapalapa	Centros de Aprendizaje	510	100%
44	Quick Learning Villa Coapa	Centros de Aprendizaje	563	100%
45	Quick Learning Polanco	Centros de Aprendizaje	410	100%
46	Quick Learning Viaducto	Centros de Aprendizaje	1,010	100%
47	Quick Learning Aragón	Centros de Aprendizaje	821	100%
48	Quick Learning Satélite	Centros de Aprendizaje	765	100%
49	Quick Learning Arboledas	Centros de Aprendizaje	557	100%
50	Quick Learning Lomas Verdes	Centros de Aprendizaje	804	100%
51	Quick Learning Ciudad Neza	Centros de Aprendizaje	691	100%
52	Quick Learning Izcalli	Centros de Aprendizaje	609	100%
53	Quick Learning Toluca	Centros de Aprendizaje	1,412	100%
54	Quick Learning Gonzalitos	Centros de Aprendizaje	668	100%
55	Quick Learning Sto. Domingo	Centros de Aprendizaje	574	100%
56	Quick Learning Sta. Catarina	Centros de Aprendizaje	847	100%
57	Quick Learning Lindavista	Centros de Aprendizaje	764	100%
58	Quick Learning Autónoma	Centros de Aprendizaje	415	100%
59	Quick Learning Américas	Centros de Aprendizaje	368	100%
60	Quick Learning Plaza del Sol	Centros de Aprendizaje	416	100%
61	Quick Learning Chapultepec	Centros de Aprendizaje	1,008	100%
62	Quick Learning Independencia	Centros de Aprendizaje	658	100%
63	Quick Learning Revolución	Centros de Aprendizaje	342	100%
64	Quick Learning León	Centros de Aprendizaje	637	100%
65	Quick Learning Hermosillo	Centros de Aprendizaje	474	100%
66	Quick Learning Cancún	Centros de Aprendizaje	546	100%
67	Quick Learning Ciudad Juárez	Centros de Aprendizaje	991	100%
68	Quick Learning Aguascalientes	Centros de Aprendizaje	633	100%
69	Quick Learning Valsequillo	Centros de Aprendizaje	843	100%
70	Quick Learning Tampico	Centros de Aprendizaje	622	100%
71	Quick Learning San Luis Potosí	Centros de Aprendizaje	727	100%
72	Quick Learning Tijuana	Centros de Aprendizaje	601	100%
73	Quick Learning Veracruz	Centros de Aprendizaje	710	100%
74	Corporate House	Oficina	446	100%
75	Corporate Apartment	Oficina	368	100%
76	San Jerónimo Ofna.	Oficina	28,200	100%
77	Coyoacán Ofna.	Oficina	2,893	100%
78	Iglesia Ofna.	Oficina	3,000	100%

Fuente: HR Ratings basado en la información del Fideicomiso.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Glosario

El **Flujo de Libre de Efectivo (FLE)** se define como el flujo de caja de las actividades de operación más las necesidades de capital circulante menos una provisión para CAPEX de mantenimiento más los dividendos recibidos, si los hubiera, menos los impuestos pagados y menos los gastos por contratos de arrendamiento financiero, incluidos tanto la amortización como los intereses. El cálculo puede incluir una consideración de Ajuste Especial si se considera que determinados componentes de las cuentas enumeradas no son apropiados para la medida (por ejemplo, no recurrentes, de naturaleza no operativa). La medida se basa en años calendario. Para la evaluación cuantitativa de activos enfocados en la inversión de bienes raíces, el cálculo de esta métrica incluye los siguientes ajustes: el primero refiere al cálculo del flujo libre de efectivo (FLE), que se basa en un marco regulatorio que exige que estos instrumentos repartan como mínimo el 95.0% de su resultado fiscal neto de manera anual. En términos generales, el FLE se calculará restando al flujo neto de efectivo de actividades de operación las distribuciones obligatorias a los fideicomitentes, y cuando sea relevante, se harán ajustes por el valor del efectivo por tipos de cambio y otras valoraciones. También se excluirá el Capex de Mantenimiento debido a que, por la naturaleza del activo, dicho rubro suele formar parte de los gastos de operación de estos instrumentos o activos.

La **Razón de Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR)**, por sus siglas en inglés) se define como el FLE dividido por el servicio de la deuda. A efectos de este indicador, el servicio de la deuda se define como el gasto financiero neto (gastos financieros menos ingresos financieros) más la amortización obligatoria de la deuda. Se excluyen del servicio de la deuda los pagos anticipados, así como los pagos derivados de Excess Cash Flow Sweep (ECFS por sus siglas). Algunos refinanciamientos de deuda también pueden excluirse del cálculo del servicio de la deuda. También se excluyen los intereses capitalizados de los contratos de crédito que originalmente contemplaban tales intereses. No se excluirán los intereses capitalizados procedentes de reestructuraciones forzosas de deuda. El servicio de la deuda se mide sobre una base de años calendario.

DSCR con Caja. Se trata de la misma métrica que la anterior, con la excepción de que el efectivo al final del período anterior de cuatro trimestres se añade al FLE, al igual que cualquier efectivo reservado exclusivamente para la deuda que se está calificando.

Los **Años de Pago** se definen como la deuda neta dividida por el FLE.

Loan To Value (LTV). Mide la estimación de HR Ratings del nivel de endeudamiento de la Fibra. Se define como Deuda Total al cierre del periodo dividido por activos totales al cierre del periodo.

Estas métricas tienen las siguientes ponderaciones en la determinación de nuestra calificación cuantitativa preliminar:

Ponderación de Métricas

DSCR	20%
DSCR con Caja	20%
Años de Pago	40%
LTV	20%



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

El periodo de calificación de este informe consta de siete periodos de años calendario, que comprenden dos periodos históricos con información reportada y cinco periodos proyectados. El periodo proyectado es el trimestre inmediatamente posterior al último periodo con información adecuadamente reportada. Los periodos se definen como sigue con sus respectivas ponderaciones.

Ponderación de Periodos

t-1	10%
t0	15%
t1	25%
t2	20%
t3	15%
t4	10%
t5	5%

HR Ratings crea dos escenarios de proyección: Base y Estrés. A efectos de calificación, cada escenario completo incluye los mismos dos periodos históricos, así como sus respectivos escenarios de proyección. El escenario Base tiene una ponderación del 65% y el Estrés del 35%.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores

Metodologías utilizadas para el análisis**	Evaluación de Riesgo Corporativo, febrero de 2024.
Calificación anterior	Fibra Educa LP: HR AAA con Perspectiva Estable Fibra Educa CP: HR+1
Fecha de última acción de calificación	5 de junio de 2025
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	1T19-1T26
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información Trimestral Interna y Anual Dictaminada por Deloitte.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso)	n.a.
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores (en su caso)	n.a.
Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso)	n.a.

* HR Ratings de México, S.A. de C.V. ("HR Ratings"), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA) y por el Financial Conduct Authority (FCA). HR Ratings LLC se encuentra registrada ante la Securities and Exchange Commission de los Estados Unidos de Norteamérica (SEC) como una NRSRO para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 ("HR Ratings").

**Para más información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad, emisor o tercero distinto a la entidad o emisor y, por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de 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, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings.

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información. Derivado de lo anterior, HR Ratings no es responsable de cualquier error u omisión en dicha información o, en caso de que esta sea incorrecta o inexacta, por los resultados obtenidos por el uso de la misma. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings, o un tercero, han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadoradora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (mil a un millón dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (cinco mil a dos millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda).

Contacto con Medios

comunicaciones@hrratings.com



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS