

EDUCA 23-2L
HR AAA
Perspectiva Estable

EDUCA 23UL
HR AAA
Perspectiva Estable

EDUCA 26L
HR AAA
Perspectiva Estable

EDUCA 26-2L
HR AAA
Perspectiva Estable

EDUCA 26UL
HR AAA
Perspectiva Estable

Corporativos
2 de julio de 2026
A NRSRO Rating*

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 las emisiones de Fibra Educa

La ratificación de la calificación para las emisiones EDUCA 23-2L, EDUCA 23UL, EDUCA 26L, EDUCA 26-2L y EDUCA 26UL 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 | *EDUCA 23-2L: HR AAA con Perspectiva Estable *EDUCA 23UL: HR AAA con Perspectiva Estable **EDUCA 26L: HR AAA con Perspectiva Estable **EDUCA 26-2L: HR AAA con Perspectiva Estable **EDUCA 26UL: HR AAA con Perspectiva Estable |
| Fecha de última acción de calificación | *5 de junio de 2025 **11 de mayo de 2026 |
| 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