



**OCTUBRE 24, 2025**

**EDUCA**

# **PRESENTACIÓN DE LA EMISORA**

**FIBRA EDUCA  
BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
INVEX GRUPO FINANCIERO, COMO FIDUCIARIO.**

## **ASPECTOS RELEVANTES**

Visítanos en: [www.indexity.mx](http://www.indexity.mx)

# FIBRA EDUCA

## PRESENTACIÓN DE LA EMISORA

Calificación: HR Ratings 'AAA' estable

24 de octubre de 2025

FIBRA EDUCA ES UN FIDEICOMISO QUE INVIERTE EN INMUEBLES DEL SECTOR EDUCATIVO. SU ESENCIA ES BRINDAR, ESTABILIZAR Y MANTENER ESPACIOS DEDICADOS, PRIMORDIALMENTE, A LA OPERACIÓN DE INSTITUCIONES EDUCATIVAS DE NIVEL SUPERIOR DE LOS ESTRATOS DE INGRESO BAJO Y MEDIO BAJO DEL MERCADO. ES LA PRIMERA Y ÚNICA FIBRA, EN MÉXICO Y EL MUNDO, ENFOCADA EN ADQUIRIR Y OPERAR ESTA CLASE DE INMUEBLES. BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO. FIBRA EDUCA MANAGEMENT, S. C. (ADMINISTRADOR DE FIBRA EDUCA).

### Portafolio



- **72** Inmuebles
- **20** Estados
- **15** Años de duración para cada contrato
- **589 mil** m2 de ABR
  - **18** Marcas inquilinas
- **96%** Crecimiento de Activos desde IPO
- **67%** Crecimiento de ABR desde IPO
- **51%** Crecimiento del NOI desde IPO
  - **24** Años Walt

**En jun 25' HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para Fibra Educa**

### La confirmación de la calificación de FIBRA EDUCA

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 5.5 veces (x), 10.4x y 20.3%.

Se estima que

### FIBRA EDUCA

realice la adquisición de seis inmuebles durante 2025, los cuales pertenecerán al segmento de Planteles Universitarios y aportarán 42,250 metros cuadrados (m2) al Área Bruta Rentable (ABR) total del portafolio, lo cual se reflejaría en un incremento de 7.3% en el ABR. Lo anterior se verá reflejado en una Tasa Media Anual de Crecimiento (TMAC) 2024-2029 de 4.6% para los ingresos del Fideicomiso.

### 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\$1,360m durante 2025-2029), 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 5.1 años para el periodo 2025-2029, esto podría modificar a la baja la calificación.

# FIBRA EDUCA

## PRESENTACIÓN DE LA EMISORA



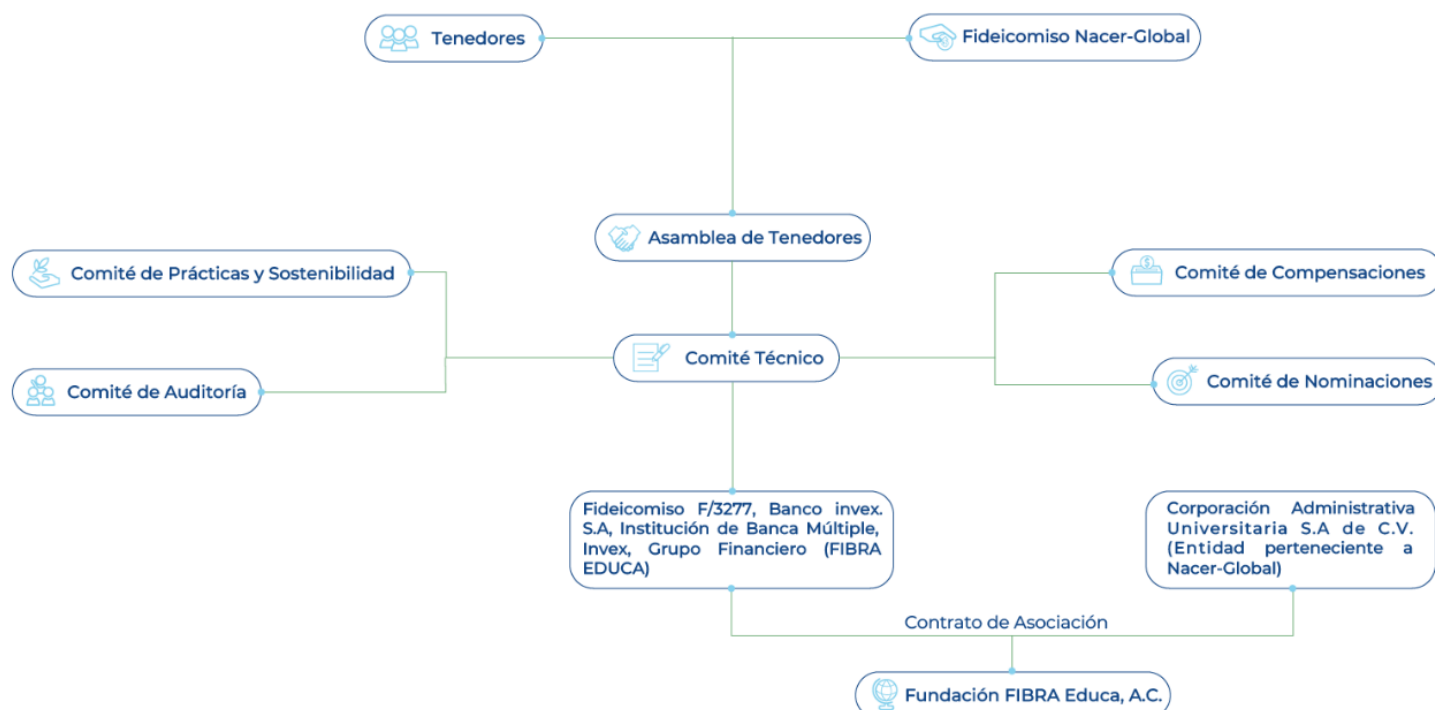
Calificación: HR Ratings 'AAA' estable

24 de octubre de 2025

### Equipo Directivo

Nombre	Puesto
Raúl Patricio Martínez Solares Piña	Director General
Juan Galindo Valadez	Director de Administración y Finanzas
Tomás Moctezuma Delgado	Director de Auditoría Interna
Laura Montes Bracchini	Directora Jurídica y Secretaría de Comités
Angie Ramos Garduño	Relación con Inversionistas
José Luis Juárez Olvera	Director de Operaciones

### Estructura del fideicomiso



Visítanos en: [www.indexity.mx](http://www.indexity.mx)

## Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y

procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.